



Caution non remise par le locataire

Par **vincgu**, le **20/07/2011 à 18:21**

Bonjour,
Suite au départ du locataire de mon logement, l'agence qui a la charge de la gestion du bien a fait l'état des lieux sans le locataire. Estimant que le logement était insalubre, elle a retenue la caution. De son côté le locataire remet en cause ce point de vue car il n'était pas présent. Ce dernier refuse donc de payer ses dernières factures d'eau et d'enlèvements des poubelles afin de combler la caution qu'il n'a pas récupérer.
Qui a tort? Le professionnel du logement qui a fait un état des lieux sans le locataire, ou le locataire qui refuse de payer ses factures?
Merci d'avance

Par **solaire**, le **20/07/2011 à 23:25**

[s]Article 3 de la loi du 6 juillet 1989[s]
(...) **"Un état des lieux établi lors de la remise et de la restitution des clés est joint au contrat. Il est établi par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement.** En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires négociés ne sont laissés ni directement, ni indirectement à la charge du locataire.
Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au neuvième alinéa, il l'est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. **Dans ce cas, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.** A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte."
En résumé, il convient de s'assurer que le mandataire a dûment convoqué (respect des formes LRAR et des délais : 7 jours avant) le locataire aux fins d'établir l'état des lieux contradictoirement. En cas de carence du Preneur, seul un huissier peut intervenir en vue de dresser un état des lieux...

Par **mimi493**, le **21/07/2011** à **01:55**

L'agence qui n'a pas fait d'EDL (puisque non signé par le locataire, l'EDL n'existe pas) est en tort. Il faut maintenant faire les comptes :
+ le dépôt de garantie - la TEOM (en fournissant la copie de votre avis de taxe foncière, en déduisant les taxes locales à 8% et la TVA sur cette taxe, qui ne sont pas récupérables)
- les charges locatives (sur présentation du décompte des charges récupérables par le syndic)
net soit le total est positif et vous devez rendre la différence, soit il est négatif et vous devez lui demander de payer la différence.
Peu importe que ce soit l'agence en tort, c'est vous que le locataire attaquera (à charge pour vous de vous retourner contre votre agence), donc c'est à vous de faire le nécessaire

Par **cocotte1003**, le **21/07/2011** à **04:48**

Bonjour, comme le dit mimi 493, l'état des lieux de sortie n'étant pas signé = pas d'état des lieux donc appartement rendu en bon état c'est à dire même état que celui noté dans l'état des lieux d'entrée donc aucune possibilité de faire des retenues pour des travaux. Le reste charges, taxes peuvent se retenir sur le dépôt de garantie qui doit être rendu dans les 2 mois suivant la remise de clés, cordialement

Par **vincgu**, le **25/07/2011** à **17:58**

merci beaucoup de votre aide. Est-il raisonnable "d'attaquer" la société de gestion de biens pour faute?

Par **mimi493**, le **25/07/2011** à **20:00**

ça, difficile à dire, ça va aussi dépendre du montant de votre préjudice.