



Location préavis et retenue éventuelle

Par Bleuet98

Bonjour,

Je loue un appartement depuis l'été 2018 et j'ai aujourd'hui trouver un nouveau logement. J'ai un mois de préavis compte tenue du fait que c'est un logement dit « meublé » mais j'ai quelques questions avant de poser mon préavis.

Il y a une très mauvaise isolation dans l'appartement, donc factures exorbitantes, peinture qui s'est écaillée à certains endroits? j'ai même ma douche qui est complètement vétuste, mon propriétaire doit y faire des travaux depuis 2020, qu'il n'a même pas commencé.

Je voulais savoir s'il pouvait conserver ma caution compte tenue de toutes les choses à revoir dans l'appartement (car à force, il y a des choses qui ne vont pas) car évidemment la peinture était neuve à mon arrivée mais compte tenue des paramètres cités plus haut, par endroit elle est totalement écaillée.

Que peut-il retenir sur ma caution, si les dégâts sont imputés à sa négligence et à son non action vis à vis des obligations qu'il a envers moi?

Merci par avance à celui qui prendra le temps de me répondre.

Agréable journée, Bleuet98

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas une caution (qui est une PERSONNE) c'est juridiquement un dépôt de garantie.

Le bailleur peut retenir le dépôt de garantie en déduisant toutes les dégradations par rapport à l'état des lieux d'entrée, il peut même facturer plus que le dépôt de garantie, justifié par des devis.

Le calcul tient compte de la vétusté avec un abattement en fonction de l'âge de l'équipement dégradé.

(exemple pour la peinture : -15% par an à partir de la 2^{ème} année)

La loi (article 7 de la loi n°89-462) indique que le locataire est obligé :

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

La charge de la preuve vous incombe : avez-vous signalé les problèmes au bailleur par courrier RAR ? A-t-il promis par écrit de faire ces travaux ?