



## Retenue sur caution : quels recours ?

-----  
Par Lxdr

Bonjour,

Contexte : Il s'agit de la location d'un appartement meublé. Je suis le locataire.

1 mois et quelques plus tard après l'état des lieux de sorties, je reçois un mail de l'agence avec "comparatif" m'indiquant qu'ils me retiennent environ 400? sur la caution.

5 retenues d'argent, 1 seul devis concernant une seule des retenues (joints de la douche).

Devant emménager en urgence à l'époque, l'état des lieux d'entrée a été fait à la va-vite par l'agent (qui ne travaille plus pour l'agence) et certaines choses ont été omises - malgré le fait que j'ai du faire ajouter un bon nombre de détails (traces, peinture, saleté, mobilier abimé...).

Le plus grave sur l'état des lieux d'entrée : aucune mention d'un canapé, encore moins de tâches. Salle d'eau : aucune photo ni mention de l'état des joints.

Malheureusement, je sais que mon erreur se situe exactement ici, que j'aurai dû être plus minutieux et faire attention à chaque ligne.

J'ai été le plus honnête lors de l'état des lieux de sorties, en espérant que l'agent comprenne les problèmes de l'état des lieux d'entrée : quelle erreur visiblement.

Cependant, je possède les photos d'absolument tout l'appartement lors de mon entrée. Elles sont datées, je me les suis auto envoyé par mail pour prouver leur date. C'est donc la preuve que j'ai rendu l'appartement dans l'exact état qu'il m'a été remis (plus propre soit dit-en passant, vu la saleté à l'entrée). Le canapé était déjà taché, les joints de douches étaient déjà jaunis. (les autres dépenses étant du détail faisant une somme de 50?, flemme de les contester).

Lors de l'état des lieux de sorties, l'agent m'a rassuré me disant qu'il n'est dans l'avantage de personne que ça se passe mal, et que si je voulais contestait une décision via des photos ou quoi, c'était possible.

Quels sont mes droits ?

Est-il pertinent de rentrer en conflit ?

Je vous remercie par avance pour toute aide

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas une caution (une caution est une personne)  
Cette somme s'appelle DEPOT DE GARANTIE.

Vous ne pouvez pas revenir sur l'état des lieux d'entrée (EDLE). Vous pouviez le faire compléter dans les 10 jours de votre entrée selon l'article 3-2 de la loi 89-462. Maintenant c'est trop tard. L'agent vous a amadoué avec de belles paroles, oubliez vos photos.

Ce qui n'est pas noté dans l'EDLE est réputé fourni en bon état au locataire qui en est ensuite obligé selon l'article 7 de la loi 89-462 :

- 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 ;
- d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues

réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Votre seule possibilité de contestation concerne les montants retenus, qui selon l'article 22 de la loi 89-462 :  
... déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées

Le bailleur doit vous fournir un devis ou une facture pour chaque dégradation retenue.

-----  
Par Lxdr

Merci beaucoup pour votre réponse, c'est très clair. Ce sera une bonne leçon apprise.

Est-il perspicace de tenter une solution à l'amiable en leur démontrant qu'ils sont malhonnêtes, ou cela pourrait me retomber dessus s'ils s'amusent à me sortir des devis au prix exorbitant ? (pour ceux manquants)

-----  
Par yapasdequoi

En effet, les devis fournis peuvent être élevés, et dans ce cas un recours sera nécessaire au tribunal pour contester les montants.

Tentez une discussion amiable et sachez faire "la part du feu".

-----  
Par Lxdr

Merci beaucoup !