



Caution retenue en partie

Par **mimouna13**, le **16/03/2015** à **20:15**

Bonsoir,

Je suis bailleur et suite à la dégradation de mon appartement par mon locataire , j'ai du procéder à une retenue sur la caution. Effectivement ma locataire a refusé catégoriquement de repeindre les pièces principales et mêmes après en avoir discuté pendant l'état des lieux de sortie, elle m'a dit que ce n'était pas une obligation! suite a cela j'ai moi même du repeindre et me suis aperçu que la peinture avait cloquée dû a l'utilisation d'un poêle a pétrole. Donc a la restitution de la caution je lui est retenu le montant des fournitures nécessaires aux réparations "seulement", avec facture a l'appui et une lettre explicative. Suis je dans mon bon droit sachant que ces dégradations ne figurent pas dans l'état des lieux de sortie car elles ont été constatés après? Ma locataire menace d'engager des poursuites a mon encontre. Que faire? Merci de votre réponse.

Par **LEVATITI**, le **16/03/2015** à **22:18**

Bonsoir,

Le propriétaire a le droit de retenir tout ou partie de la caution locative si le locataire a dégradé les lieux. Mais seulement si :

- Le locataire était censé effectuer des réparations locatives et qu'il ne les a pas faites.
- Le locataire a dégradé le logement par faute ou par négligence, notamment par manque d'entretien.
- Le locataire a fait un usage anormal des lieux ou des équipements, entraînant des réparations ou des remplacements.

Toutefois, aucune somme ne peut être retenue sur la caution si le problème n'est pas mentionné sur l'état des lieux de sortie. A moins que le problème n'ait pas été visible à cette occasion.

L'usure normale de l'équipement en générale (papiers peints, moquette...) ne peuvent pas être invoqués comme dégradation et ne peuvent donc pas faire l'objet d'une retenue sur le dépôt de garantie.

CDT

Par **janus2fr**, le **17/03/2015** à **08:30**

Bonjour,

Seules les dégradations mises en évidence par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie peuvent donner lieu à retenues sur le dépôt de garantie (et pas caution, la caution est une personne qui se porte garant en cas d'impayés) du locataire.

Donc à vous lire, cette comparaison des états des lieux ne laissant pas voir de dégradation au niveau des peintures, vous ne pouvez pas imputer les frais de remise en état au locataire.

Par **mimouna13**, le **17/03/2015** à **15:21**

bonjour, est-ce que le fait d'utilisé un poêle à pétrole (qui humidifie la pièce)sans même m'en avoir demandé l'autorisation alors que les radiateurs sont neuf et qu'il est précisé dans le bail (chauffage électrique) est une faute par négligence.merci

Par **janus2fr**, le **18/03/2015** à **07:37**

Faute par négligence ? Chose inconnue pour moi dans la législation sur les baux...

Pour être clair, vous ne pouvez vous baser que sur les dégradations constatées à l'état des lieux.

Donc soit vous avez bien noté que les peintures étaient cloquées soit vous ne l'avez pas noté...

Par **HOODIA**, le **19/03/2015** à **15:07**

Il s'agit d'un usage anormal d'un mode de chauffage qui provoque par son usage une augmentation de l'humidité entraînant des dégradations au niveau des peintures .

La location bénéficiant d'un mode de chauffage électrique suffisant ,et surtout conforme avec l'assurance habitation .

On peut considérer que l'utilisation du pétrole est en copro une augmentation du facteur de risque incendie ,et s'inquiéter de la position de l'assurance dans ce cas ?

Par **HOODIA**, le **19/03/2015** à **15:14**

Cependant une facture ou un devis est seul valable pour déduction du préjudice et encore en tenant compte des années

EDL de sortie doit faire part des cloques sur la peinture.