



## Meuble cassé : combien peut-on me retenir de ma caution ?

Par **Polanyi**, le 21/12/2013 à 17:11

Bonjour,

Je ne suis ni étudiant ni professionnel dans le domaine du droit. La semaine dernière, j'ai quitté mon appartement (à Paris). Lors de l'état des lieux de sortie, la propriétaire et moi avons constaté que le clic-clac est cassé. Il n'est pas complètement inutilisable (il peut se plier et se déplier, mais il ne le fait pas de manière fluide), mais la propriétaire a jugé (à mon avis à juste titre) qu'il valait mieux le changer plutôt que de payer un bricoleur sans garantie de remise en fonction parfaite du meuble.

Je n'ai pas informé ma propriétaire de ce problème de clic clac avant le jour de l'état des lieux de sortir (je pensais le récupérer en bricolant mais je n'y suis pas arrivé). Avec le recul, je n'ai sans doute pas été très correct en choisissant de ne pas lui en parler avant. La propriétaire estime qu'il lui faudra au moins une semaine pour se faire livrer un nouveau clic-clac.

Lors de notre état des lieux d'entrée (en mars 2012), nous avons écrit sur nos exemplaires respectifs que le clic clac valait 260 euros. Cet état des lieux ne précise pas si ces 260 euros sont la valeur initiale/neuve du clic-clac (acheté en 2008/2009) ou sa valeur résiduelle (sa valeur en mars 2012). Lors de notre état des lieux de sortie, ma propriétaire m'a précisé que c'était la valeur résiduelle. Je suppose qu'aujourd'hui (décembre 2013) la valeur résiduelle du clic-clac est de 220 euros grand maximum.

J'ai versé 2 mois de loyer de caution lors de mon entrée en mars 2012. Ma propriétaire envisage, bien sûr, de ne pas rembourser une partie de cette caution. Plus précisément, elle envisage de retenir environ une semaine de loyer supplémentaire sur ma caution, car pendant une semaine elle n'a pas de nouveau clic-clac, donc elle ne peut pas louer son appartement à un nouveau locataire. ==> Cela lui fait un manque à gagner. Je ne suis pas sûr qu'une telle pratique soit légale. Existe-t-il un texte à ce sujet ?

Deuxièmement, ma propriétaire peut-elle me retenir 260 euros pour le clic-clac cassé (alors que cette valeur est, d'après ses dires, la valeur résiduelle du clic-clac en mars 2012, pas en décembre 2013) ? Quel article de loi peut répondre à cette deuxième question ?

Plus généralement, à votre appréciation, combien maximum ma propriétaire pourrait légalement retenir de ma caution ? Je pense que si elle me retient 300 euros c'est déjà pas mal, je ne trouverais pas juste qu'elle cherche à en retenir davantage. Qu'en dit la justice française ?

Je vous remercie pour vos lumières, [smile16]  
Cordialement.

Par **Philp34**, le **23/12/2013** à **15:09**

Si je puis vous être utile....

Bonjour,

1°-Une valeur résiduelle se calcule au moment de l'état des lieux de sortie en rapport à celui de son entrée.

C'est une question de bon sens !

Suivant les articles celle-ci est plus ou moins difficile à définir mais en règle générale la valeur résiduelle est calculée sur le rapport temps de vie prévu de l'objet et celui de son existence.

2°.-Il ne peut y avoir un manque à gagner au FAIT qu'il a fallu une semaine à votre bailleur pour acquérir un cli-clac.

A cet effet, précisément demandez-lui à quelle base légale se fonde-t-il pour vous retenir cette semaine de caution à défaut de quoi vous réclamez la totalité de votre caution diminuée de la nouvelle valeur résiduelle.

Salutations.

Par **Polanyi**, le **23/12/2013** à **18:17**

Merci pour vos précisions utiles, Philip. :)

Par **Polanyi**, le **30/01/2014** à **10:09**

J'ai eu des nouvelles de mon ex-proprétaire.

Elle propose de me retenir 410 euros de caution.

260 euros pour le clic-clac.

120 euros pour les jours où elle n'a pu louer le temps de faire livrer un nouveau clic-clac (8 jours).

30 euros de ménage refait et lavage de certains textiles.

Par **janus2fr**, le **30/01/2014** à **13:32**

Bonjour,

Comme il vous a été répondu, le manque à gagner pour la semaine de non location ne peut

pas vous être retenu, le bailleur n'a pas cette possibilité.  
Pour le ménage et lavage, il faut vérifier si l'état des lieux fait apparaître cet état de saleté du logement, sinon, là encore, le bailleur n'est pas dans son droit.