



caution abusivement conservée

Par **cecilem**, le **28/12/2011** à **23:53**

Bonjour,

j'ai déménagé il y a 3 mois d'un appartement que j'ai loué durant 7 ans et mon problème est le suivant:

le jour de la sortie des lieux, la propriétaire avait aussi convoqué la future nouvelle locataire et après

45 minutes de visite en plein jour et parcequ'il manquait une ampoule dans le couloir, celle-ci a demandé

a ne pas signer d'état des lieux le jour même, laissant entendre que cela pouvait se faire plus tard ce que j'ai accepté.

Sur ma caution de 1260€, elle m'a rendu ce jour-là 500€.

Je lui ai immédiatement envoyé un recommandé pour bien préciser que l'appartement avait été rendu en bon état et propre. Ce à quoi elle

a répondu que la future nouvelle locataire explique que rien ne fonctionnait et sans me prévenir, elle avait changé

les plaques de cuisson, des radiateurs et des dizaines d'accessoires pour renouveler l'appartement et que cela serait retenu

sur ma caution : soit un total de 399 euros.

Bien sûr tout était en état de fonctionnement à mon départ sinon j'aurais demandé à la propriétaire

de changer ce matériel défectueux et datant de l'appartement (21 ans de vétusté). Elle a prétendu que le concierge avait constaté

que les radiateurs ne fonctionnaient pas et celui-ci m'assure au téléphone qu'il a changé les radiateurs à la demande de la

propriétaire et qu'il n'a jamais constaté de dysfonctionnement. La nouvelle locataire m'explique aussi par téléphone (mais

ne veut pas s'engager par écrit) que tout fonctionnait mais qu'elle voulait du matériel plus récent et que la propriétaire a proposé

de lui payer ces changements.

Après plusieurs courriers adressés en Recommandé à mon ex-proprétaire pour contester cette retenue abusive, elle n'a acceptée de me rendre que 89€

(autres accessoires).

La retenue sur ma caution s'élève donc à ce jour à 310€

Sachant que ces frais sont à ma connaissance imputables au propriétaire, que le matériel a été changé sans que je puisse constater le

moindre problème puisque tout fonctionnait, que la vétusté est de 21 ans, que les radiateurs changés sont des radiants à 100 euros pièces

pour remplacer des convecteurs à 30 euros, je me rends compte qu'il s'agit manifestement d'une arnaque et ai commencé à faire

appel a un conciliateur de justice auprès de ma mairie. Pouvez vous me confirmer que je suis bien dans mon bon droit ?

Merci.

Par **janus2fr**, le **29/12/2011** à **07:59**

Bonjour,

Vous ne précisez pas ce qui est écrit sur l'EDL de sortie concernant ces équipements.

En effet, seules les dégradations mises en évidence par la comparaison des EDL d'entrée et de sortie peuvent donner lieu à retenues sur le DG.

Donc si rien n'est mentionné sur l'EDL, rien ne peut vous être retenu.

De plus, le bailleur doit justifier les retenues par devis ou factures et tenir compte de la vétusté. Autant dire que pour des équipements âgés de plus de 20 ans, la part récupérable sur le locataire avoisine le zéro.

Personnellement, j'aurais zappé le conciliateur et passé directement à la mise en demeure puis saisine du juge de proximité.