



Frais injustifiés sur caution rendu après 2 mois

Par **Toto69**, le **20/05/2010** à **16:47**

Bonjour,

Après avoir rédigé l'état des lieux de sortie (chacun un) avec la proprio, rien de bien méchant sauf que celle-ci s'est réservé le droit de le compléter sous 48h me signifiant que la loi l'autorisait.

Après 2 mois, je lui envoie un mail lui signifiant que j'attendais impatiemment d'avoir de ces nouvelles.

Elle répond 2 jours plus tard qu'elle nous faisait suivre la caution immédiatement.

Surprise! Elle nous prélève la moitié de notre caution sur des travaux dont nous n'avons jamais eu vent ni même un devis.

A-t-elle le droit de nous soutirer des frais après les deux mois sans les avoir justifiés au préalable?

Par **emilie04**, le **21/05/2010** à **22:07**

Bonjour,

Tout d'abord, concernant l'état des lieux de sortie que vous avez signé contradictoirement (feuillelet identique pour vous deux): il est illégal d'y rajouter une quelconque annotation : chaque exemplaire doit être identique. En revanche, il est possible de procéder à un avenant à cet EDL, pour l'une ou l'autre des parties (dans les deux mois), mais ce dernier doit également être contre-signé : à défaut, il est nul et non avenu.

Elle a deux mois à compter de la résiliation du bail pour vous restituer le dépôt de garantie, éventuellement amputé des travaux étant à votre charge (=réparations locatives au sens du Décret de 1987): ces travaux doivent être justifiés par des devis ou des factures. Aucune obligation pour le propriétaire de vous prévenir de ces travaux sensés être à votre charge (nul n'est sensé ignorer la loi, et vous avez également les 2 états des lieux en votre possession), en revanche il est plus correct d'en informer préalablement l'ancien locataire, et lui proposer de parer à ces "dégradations", évitant ainsi de recourir à des professionnels et donc à des frais importants.

A noter : en cas de litige, le propriétaire devra prouver qu'il a fait établir au minimum 2 devis de sociétés différentes sur un même problème, et qu'il a donc choisi le moins cher.