



prélèvent non justifiés sur une caution

Par **co It**, le 17/11/2011 à 10:55

Bonjour,

En début d'été dernier, j'ai quitté l'appartement que je loué auprès de MSI.
Sur l'Etat des lieux de sortie, que je ne pouvais contesté, figure le mauvais état du joint de la baigoire ainsi que le loquet de la porte cassé.

Plus de 150 euros m'ont été prelevé sur ma caution. Trouvant cela un peu cher au vu des maigres réparation à effectuer, j'ai souhaité demandé les justificatifs auprès de l'agence MSI.

Après une série de coups de fil qui n'ont jamais abouti, la conseillère m'a stioulé qu'elle n'était pas tenue de me fournir les justificatifs de travaux.

Récemment en contact avec les nouveaux locataires, je me suis rendue compte que les travaux n'ont jamais été effectués à ce jour(photos à l'appui).

Peut-on prélever une somme précise sur une caution alors même que les travaux n'ont jamais été réalisés?

Je précise que l'agence s'est basé sur des tarifs forfaitaires auprès d'une entreprise X avec laquelle elle a pour habitude de travailler alors même que cette dernière ne s'est jamais déplacée pour évaluer les travaux.

Un forfait peut-il servir de justificatif?

Je me sens laissée et impuissante face à ce géant de l'immobilier... QUE FAIRE?
Pouvez-vous m'aider ou m'apporter des conseils?

Par avancen je vous remercie de l'intérêt que vous porterez à ma demande

Cordialement
Coline

Par **janus2fr**, le 17/11/2011 à 13:37

Bonjour,

L'agence n'est pas dans son droit. Elle doit justifier toutes les retenues sur le dépôt de garantie (pas caution !), soit par des factures, soit par des devis.

Si les travaux ne sont pas effectués, le bailleur peut toutefois pratiquer des retenues sur le DG sur simples devis (et je dis bien devis, pas forfait), à condition de faire valoir un préjudice, en particulier d'avoir reloué moins cher aux nouveaux locataires.

Si les travaux n'ont pas été faits et que le logement a été reloué aussi (voir plus) cher, vous pouvez exiger que les sommes retenues vous soient rendues. Après mise en demeure par LRAR, il faudra saisir le juge de proximité si pas de réaction du bailleur.

Par **co It**, le **20/11/2011** à **20:27**

Bonsoir et merci beaucoup votre réponse.

Je suis allée voir l'agence en question pour lui exposer vos arguments mais elle soutient qu'elle est dans son droit, et qu'elle sait ce qu'elle fait... Je n'ai pas connaissances des textes juridiques en l'espèce, les connaissez vous?

Encore merci

Par **Domil**, le **20/11/2011** à **22:51**

Non, elle n'est pas dans son droit mais les agents immobiliers et le droit, ça fait 10 (certains juristes ont coutume de dire qu'on devient agent immobilier quand on n'a pas réussi à aller plus loin que la L1 de droit)

Vous n'allez plus les voir, vous envoyez une LRAR de mise en demeure de rendre l'intégralité du dépôt de garantie, vous leur rappelez juste les jurisprudences de cassation suivantes (sans vous étendre avec ce qu'il y a en italique, vous ne leur donnez que la référence des décisions)

Cass. Civ. III : 3.12.03, n° 02-18033

Constatant que le bailleur ne prétendait, ni avoir réalisé les travaux, ni avoir contribué à l'aménagement du nouveau locataire, ni avoir dû consentir un bail à des conditions plus défavorables que si l'état des lieux avait été différent, la Cour de cassation en a donc déduit, qu'en l'absence d'un préjudice né de la faute contractuelle, la demande en dommages et intérêts devait être rejetée.

Cass. Civ III : 31.3.09, n° 08-12714

les dommages-intérêts ne peuvent être alloués que si un préjudice résultant de la faute contractuelle du locataire est démontré. En l'espèce, l'existence du préjudice n'était pas établie, le bailleur ne rapportant pas la preuve « ni d'avoir réparé les menus désordres constatés dans l'état des lieux de sortie, ni d'avoir reloué à des conditions plus défavorables »

Par **janus2fr**, le **21/11/2011** à **07:18**

Bonjour,

En effet, ne communiquez plus avec cette agence oralement.

Envoyez la mise en demeure par LRAR avec un délai de 8 jours pour vous rendre les sommes retenues et préparez vous à saisir le juge de proximité (car ça m'étonnerait que la

LRAR porte ses fruits).