



Remboursement partiel de la caution

Par **alandco**, le **29/09/2011** à **17:08**

Bonjour,

J'ai loué une maison que j'ai rendu fin août. Lors de l'Etat des lieux entrant, après une bonne dizaine d'heure de route, j'ai signé un état des lieux bâclés (moins de 20mn) après que ma femme, qui était enceinte, se soit pris dans les dents qu'elle n'était pas signataire du bail et qu'elle n'avait aucun commentaire à faire.

J'ai rendu le logement en août après avoir passé 4 jours à repeindre tous les murs en blanc, nettoyer, javeliser... etc

A l'état des lieux sortants, après 2h de passages à la loupe du logement et de critiques incessantes et odieuse avec des "je ne pourrais même pas poser ma veste ici c'est vraiment dégueulasse, à la limite de l'insalubrité!!" et autres, j'ai craqué sous la pression. J'ai signé la demande de travaux en ajoutant une note "demande de justificatif"... dans le premier cas comme dans le second je n'aurai pas du signé, j'en suis conscient, mais c'est trop tard...

Aucun travaux n'avait été effectué avant notre entrée dans le logement et je doute qu'ils aient restitués la caution au locataire qui nous précédait...

Ai-je un recours? Puis-je demander les factures des travaux effectués et si ceux-ci n'ont pas été fait avant l'entrée du locataire suivant puis-je demander à ce que la caution me soit rendue?

Par **Domil**, le **29/09/2011** à **17:40**

Que dit l'EDL de sortie ?

Par **alandco**, le **29/09/2011** à **22:57**

Sur l'EDL il est marqué "traces + toiles d'araignées" pour l'entrée et "traces" quasiment pour toutes les pièces.

Sur le décompte de réparations locatives il y a donc un nettoyage des murs alors que ceux-ci ne peuvent pas être lessivé en raison du revêtement; une sorte de crépi qui s'écrase si on le mouille et qu'on le frotte. C'est pourquoi j'avais repeint en blanc (les murs sont blanc d'origine).

Elle nous a également compté une "tonte" pour le jardin (150m²) alors que j'avais passé la tondeuse, certes pas la veille. L'herbe n'était certes pas fraîchement coupée mais ne dépassait pas la cheville alors qu'à notre entrée dans le logement nous avions de l'herbe jusqu'à la taille...

Par **Domil**, le **29/09/2011** à **23:13**

Peu importe l'état réel lors de l'entrée dans les lieux, puisqu'il y a eu EDL signé que vous n'avez jamais contesté

[citation]une sorte de crépi qui s'écrase si on le mouille et qu'on le frotte.[/citation] du cotex, je pense (revêtement de luxe) dommage de l'avoir enlevé.

[citation]Sur le décompte de réparations locatives il y a donc un nettoyage des murs alors que ceux-ci ne peuvent pas être lessivé en raison du revêtement; une sorte de crépi qui s'écrase si on le mouille et qu'on le frotte. C'est pourquoi j'avais repeint en blanc (les murs sont blanc d'origine). [/citation] donc s'il n'y a plus ce revêtement, pourquoi contestez-vous le nettoyage ?

Vous avez donc signé l'EDL de sortie autorisant le nettoyage des murs et la tonte. Que vous donne le bailleur comme justificatif de la somme retenue ?

Par **alandco**, le **30/09/2011** à **09:40**

Le revêtement n'est pas enlevé mais repeint. Ma femme avait déjà eu à faire à ce type de revêtement et donc elle savait que la seule solution était de le repeindre en blanc pour le "rafraîchir".

pour un revêtement de "luxe" je ne trouve pas ça très adapté au lieu de vie... xD

Il ne me donne aucun justificatif mis à part le fait qu'il y ai des traces et que l'herbe n'était pas fraîchement coupée... j'ai demandé les factures acquittées des travaux mais ils ne veulent pas me les fournir...

Par **janus2fr**, le **30/09/2011** à **10:09**

Bonjour,

Vous envoyez donc une LRAR de mise en demeure de vous rendre l'intégralité de votre dépôt de garantie ou de justifier les retenues par factures ou devis (un devis suffit), sans quoi vous saisirez le juge de proximité.

Par **alandco**, le **30/09/2011** à **11:10**

Merci beaucoup de votre réponse, je vais essayer et vous tiens au courant.

Par **alandco**, le **24/11/2011** à **10:47**

Bonjour,

J'ai attendu la fin du délai de 2 mois avant d'envoyer un courrier en AR rappelant les lois et demandant les justificatifs par facture ou le remboursement intégral de la caution.

Pour toute réponse j'ai eu un courrier à la limite de la correction me disant que j'avais signé le décompte locataire et que celui-ci faisait office de justificatif.

Est-ce que le décompte locataire signés fait réellement office de justificatif?

Comment saisir le juge de proximité? dois-je faire appel à un conciliateur de justice? à un avocat?

Merci encore pour l'aide que vous pourrez m'apporter

Par **janus2fr**, le **24/11/2011** à **12:04**

Bonjour,

Comme il vous a été dit, toutes les retenues sur le DG au titre de réparations de vos dégradations, doivent être justifiées par devis ou facture.

De plus, si ces justificatifs ne sont que des devis, le bailleur doit faire état d'un préjudice réel pour effectuer les retenues (logement reloué moins cher), c'est une jurisprudence récente.

Par **alandco**, le **05/12/2011** à **12:01**

Merci de m'avoir confirmé qu'il faut bien les factures.

Je vais essayer de voir comment saisir le juge de proximité. Je vous tiens au courant de la suite. Merci encore.