



Caution entièrement prélevée

Par **Manasha**, le **16/01/2013** à **15:35**

Bonjour,

Je me tourne vers vous aujourd'hui afin de vous poser quelques questions.

J'ai vécu 3 ans dans un appartement dans le 94 en colocation. L'état des lieux d'entrée a été correctement fait. Cependant déjà, quelque chose n'était pas net: porte d'entrée de l'appartement: anciennement porte blindée mais enlevée et ils ont remis un verrou "à l'arrache". Bon cela dit, vu que y avait l'interphone + une autre grille en bas, c'était pas gênant... Mais par principe...

Bref. Sinon appartement en bon état etc, etc.

Pendant les 3 ans, c'était la guerre pour obtenir les papiers correctement fait. C'est à dire: les quittances. Les régularisations de charges avec les justificatifs!! (D'ailleurs j'ai découvert qu'il récupérait des charges non récupérables... Hrem... Enfin c'était du 1 ou 2€ donc soit, mais je les attends toujours)

Durant l'état des lieux, le Monsieur a complètement pinaillé sur tout et rien. Il a essayé de me remettre sur le dos la saleté des toilettes (qui était comme ça en arrivant et m'avait choqué par ailleurs, alors que je me suis battue pour ravoir cette horreur mais j'ai vite renoncé).

Mais le pot-aux-roses, et là je me demande si c'est légal... C'est qu'il nous avait dit qu'il nous offrait l'armoire qui était dans la chambre (anciennement à eux). Mais il l'a noté sur l'état des lieux. Pareil pour l'évier dans la salle de bain. Résultat... Moi j'ai viré l'armoire et j'ai changé de le meuble d'évier. Légalement ont-ils le droit d'écrire sur l'état des lieux des meubles des anciens locataires?! Sachant qu'ils m'ont donc pris entre 200 et 400e sur ma caution pour payer une autre armoire!!

Pareil pour la chambre. J'ai enlevé le papier peint. En enlevant on a compris pourquoi

personne n'avait fait de la peinture... Mur qui s'effrite, en plâtre etc... Des tonnes de trous à reboucher, à poncer, sous-couche, peinture. Mais malgré tout notre acharnement... bah le mur est pourri! Et des trous/éraflures demeuraient, malheureusement. A l'état des lieux il me demande "mais pourquoi vous avez enlevé le papier peint?". Donc pas le droit de changer sa décoration?!! Et a donc dit on va refaire les 4 murs ce sera à vos frais... Légal aussi? L'état des lieux de sortie est signé malheureusement, et je regrette de l'avoir signé.

Sur la caution donc, nous avons eu le prix élevé d'une armoire + régularisation des charges + 4 murs refait. Tout cela sans justificatifs. J'ai envoyé un mail pour demander les papiers + les dernières quittances de loyer non donné...

Tout cela pour dire que: la caution on me rend 0 €. Est-ce que tout ceci est légal? Comment puis-je demander les justificatifs? Lettre recommandée?

De plus, nous attendons le loyer que nous devons en novembre. Dernier mois du préavis. Nous ne savons pas quand de nouveaux locataires viendraient s'installer, donc pas le montant. Pas de nouvelles non plus... Donc un loyer en suspens! J'ai bien envie de contacter les nouveaux locataires, demander la date de leur bail et voir si les travaux ont été réellement fait... Car j'ai vraiment des gros doutes sur leur bonne foi.

Merci à vous par avance!

Par **Lag0**, le 16/01/2013 à 16:28

Bonjour,

Le principe est que vous devez rendre le logement dans l'état où vous l'avez trouvé. Donc malheureusement pour vous, si l'état des lieux d'entrée précise qu'il y avait une armoire, il doit y avoir une armoire à votre départ. Le bailleur est donc en droit de la remplacer à vos frais. En revanche, s'il est noté sur l'EDL d'entrée que l'armoire est d'occasion, on ne peut pas vous compter le prix d'une neuve.

Pour les murs, vous avez tout à fait le droit de remplacer le papier-peint par de la peinture. Mais il faut que le travail soit correctement fait. Sur ce type de mur, il aurait fallu poser de la toile de verre avant de peindre. Donc là encore, si le travail est mal fait, cela peut être considéré comme une dégradation et la remise en état vous être facturée.

Bien entendu, toutes les retenues sur votre dépôt de garantie doivent être justifiées par devis ou factures. A noter que les travaux n'ont pas absolument besoin d'être faits (d'où la justification par devis), mais dans ce cas, le bailleur doit justifier d'un préjudice telle une relocation à loyer moindre.

Pour ce qui est de votre loyer en attente, il faut effectivement savoir si le logement a été ou non reloué avant la fin de votre préavis.

Par **Manasha**, le 16/01/2013 à 20:16

Bonsoir,

Merci pour votre réponse. Il n'avait pas précisé l'état de l'armoire il me semble sur l'EDL... Mais en tout cas il a acheté une neuve. En fait il faut vraiment tout détailler... D'ailleurs dans mon logement actuel l'EDL a été fait "à l'arrache". C'était une grille avec juste BON MAUVAIS etc pour l'entrée et le reste... Pas de détails...

Par **Lag0**, le **17/01/2013** à **07:54**

Je vous rappelle qu'un EDL se fait de façon contradictoire. Ce qui veut dire qu'il est rédigé conjointement entre le locataire et le bailleur et que chacun peut y faire noter ce qui lui semble important.

Vous n'avez donc pas à vous plier uniquement au bon vouloir d'un bailleur qui a tendance à ne rien noter à l'entrée mais à bien tout noter à la sortie. C'est à vous aussi, locataire, à veiller à ce que toutes les dégradations existante à votre entrée soient bien notées.

Par **Manasha**, le **17/01/2013** à **22:00**

Cela ne s'est pas fait comme ça. Est-il possible une fois l'EDL fait d'effectuer des rectifications?

Merci pour vos réponses.

Par **Lag0**, le **18/01/2013** à **07:52**

Si vous avez signé l'EDL, c'est que vous êtes entièrement d'accord avec ce qui y est noté... Les seules possibilités d'ajout sont pour les installations de chauffage dans le cas où l'EDL est fait en période hors chauffe. Le locataire a, dans ce cas, la possibilité de faire ajouter ce qu'il découvre à la mise en marche du chauffage.

Par **Manasha**, le **18/01/2013** à **22:00**

Hmm... Merci beaucoup pour votre aide. La prochaine fois je ferai moins confiance. Et je noterai TOUT.