



Dépot de garantie amputé excessivement

Par **sardine**, le **01/08/2008** à **17:12**

Bonjour,

suite à un état des lieux de sortie où certains faits m'étaient reprochés (ce que je reconnais), j'ai reçu ma caution amputée d'un tiers de la somme de départ avec un courrier stipulant une foule de travaux (comme le peinture d'une balustrade extérieure par exemple, ou la tonte de la pelouse que j' avais été faite avant mon départ...) pour des choses qui n'avaient pas été notées sur l'état des lieux de sortie et qui ne se justifiaient pas. De plus, le courrier se concluait par une phrase qui stipulait qu'il avait fallu "1 jour 1/2 à 5 personnes" pour tout remettre en état. Je trouve que l'amputation de plus de 400 euros sur la caution est abusive. Que puis-je faire ? Un propriétaire a-t-il le droit de reprocher des faits alors que l'état des lieux de sortie a été signé ? Puis-je demander des factures et la justification de l'emploi de 5 personnes (que j'ai payées sans le savoir !!!) ? Peut-il me rendre une partie de la somme qu'il a gardée ?

Merci pour vos réponses.

Par **coolover**, le **02/08/2008** à **11:41**

Bonjour sardine.

L'état des lieux de sortie est un acte fondamental car la loi pré voit que si rien n'est noté dessus ou qu'il n'y en a pas, le logement est présumé être rendu en bon état d'entretien et de réparation (Article 1731 du code civil).

Ce qui signifie que si ton bailleur veut te reprocher des dégradations ou un manque d'entretien, il doit pouvoir prouver que le jour du départ des lieux c'était en mauvais

état, et pas le lendemain ou une semaine après !

De plus, la loi prévoit expressément que pour chaque euros qu'il déduit de ton dépôt de garantie, il doit être en mesure de justifier en quoi cette déduction t'est imputable (Article 22, loi du 06/07/1989).

En résumé, tu peux lui adresser un courrier recommandé avec accusé de réception en lui rappelant ces règles et en le mettant en demeure de te restituer les sommes prélevées, sauf s'il est en mesure de prouver que le jour du départ il y avait les dégradations reprochées et que ces dégradations sont à ta charge !

Si ton recommandé ne suffit pas, tu pourras saisir la commission départementale de conciliation ou le juge de proximité, sans avoir besoin d'avocat.

Par **sardine**, le **02/08/2008** à **12:28**

merci beaucoup pour votre réponse. bonne continuation @ bientôt peut-être