



Litige restitution caution

Par **simonchristelle**, le **05/09/2012** à **13:09**

Je me permets de vous contacter afin d'obtenir des conseils quant à un litige en ce qui concerne une restitution de dépôt de garantie.

J'ai quitté le 31 mai mon logement de Montrouge que j'occupai en colocation. 500 euro sur les 1110 initiaux ont été retirés du dépôt de garantie pour "lessivage-nettoyage" alors qu'aucun travaux de ce type n'a été effectué après avoir quitté le logement.

Au moment de l'état des lieux de sortie, j'ai dû noter sur ce dernier que j'acceptai qu'on retire cette somme en raison de la saleté de l'appartement, d'après l'agent immobilier avec qui l'état des lieux a été effectué.

N'étant pas d'accord avec lui sur ce montant et cette notion de saleté puisque je considère qu'il s'agit en grande partie de l'usure normale d'un logement après 2 ans et demi d'occupation (traces au mur dans la cuisine derrière le frigo, papier peint écorché en un endroit, une tâche au plafond d'une chambre, un trou de tableau au mur et du calcaire dans la salle de bain), je lui demande à quoi correspond cette somme et à qui elle revient.

Il m'explique qu'elle ne sera retirée uniquement si les futurs locataires demandent des travaux de nettoyage. Dans le cas contraire, la caution me serait intégralement restituée. Il me précise également qu'il s'agit effectivement d'une estimation assez large de travaux de ménage en prévention mais m'assure que ce serait probablement moins en cas d'intervention d'une entreprise de nettoyage.

Croyant qu'il me disait la vérité et pensant que cette somme ne serait pas retirée puisqu'elle n'était pas justifiée et que l'état des lieux de sortie a été fait dans le même temps que celui

d'entrée des prochains locataires et que ceux ci considéraient le logement assez propre et ne justifiait pas de ménage, j'accepte de noter sur l'état des lieux cette phrase.

En réalité, cette somme a été retenue alors même que le ménage n'a pas été effectuée et que les locataires n'ont pas réclamé de nettoyage.

En recontactant cet agent immobilier, celui-ci me certifie que ce ne sont pas les explications qu'il m'a donné et que cette somme peut être retenue même en l'absence de travaux de nettoyage ou de papier peint.

Il me semble qu'à priori, cette somme peut effectivement être retirée même en l'absence de travaux et que les factures ne sont pas forcément exigibles.

Mais au moins est-il possible de contester ce montant de 500 euro puisque la comparaison des dégradations entre l'état des lieux d'entrée et de sortie ne justifie pas cette somme?

Et dans la mesure où j'ai inscrit cette phrase où effectivement j'accepte qu'on retire 500euro, quel recours ai-je à ma disposition?

Je précise que le reste de la caution a été restituée avec 13 jours de retard à ma colocataire et 35 jours de retard pour ma part après de nombreuses relances téléphoniques.

Par **Lag0**, le **05/09/2012** à **13:17**

Bonjour,

D'après ce que vous dites, il y a bien des dégradations.

[citation]traces au mur dans la cuisine derrière le frigo, papier peint écorché en un endroit, une tâche au plafond d'une chambre, un trou de tableau au mur et du calcaire dans la salle de bain[/citation]

Toutes ces choses sont bien des dégradations et non pas de l'usure normale. L'usure normale, c'est le défraîchissement d'une peinture ou d'un papier (léger changement de couleur), mais des traces, des déchirures, des tâches, là ce sont des dégradations qu'il vous appartenait de réparer avant votre départ.

Il peut donc y avoir des retenues sur votre dépôt de garantie pour cela.

Mais, ces retenues doivent être justifiées par devis ou factures. Sans cela, le bailleur doit vous rendre les sommes retenues.

De plus, suite à une récente jurisprudence, s'il y a une retenue justifiée par simple devis, sans que les travaux ne soient effectués, le bailleur doit justifier d'un préjudice réel, en particulier une relocation à un loyer inférieur.

Vous pouvez donc mettre votre bailleur en demeure de justifier les retenues (fourniture de devis ou factures) ou de vous rendre les sommes retenues, sans quoi vous saisirez le juge de proximité.

Par **simonchristelle**, le **05/09/2012** à **14:17**

Merci pour votre réponse rapide.

Connaissez vous les textes de loi et comment me procurer ces jurisprudences svp?

Merci d'avance