



## Le propriétaire désire garder ma caution pour réparation du

Par **adrien 95**, le **10/03/2012** à **15:48**

Bonjour,

Je viens à vous pour avoir des conseils avisés, j'ai lu plusieurs posts sur ce site mais j'aimerais exposer mon cas.

Suite à l'état des lieux de départ du logement aujourd'hui le propriétaire de l'appartement ne veut pas me restituer ma caution, car ce dernier trouve que le parquet est usé .... je ne nie pas ce fait car j'ai vécu dans ce studio plus de 3 ans et donc cette pièce (ma seule et unique pièce) était donc mon salon, ma salle à manger, mon coin bureau et aussi ma chambre, je vivais donc 24h/24h dans cette pièce donc le parquet a perdu de son vernis à l'endroit où j'avais les pieds (sous le canapé et également sous mon bureau) et un peu rayé au niveau des pieds de mon canapé.

Le propriétaire veut refaire donc tout le parquet, il veut faire un devis et me le déduire sur ma caution...

Je suis vraiment pris au dépourvu, je suis une personne respectueuse et j'ai rendu un appartement très propre, je précise que j'ai toujours été en pantoufle dans l'appartement et je n'ai pas d'animaux.... A t'il le droit de me prendre ma caution pour cela?

J'espère avoir une réponse, je vous remercie d'avance  
Cordialement

Par **alterego**, le **10/03/2012** à **16:21**

Bonjour,

Vous ne faites aucun état d'un état des lieux d'entrée et de sortie.  
Ont-ils été faits ?

Cordialement

[citation]**Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.**[/citation]

Par **adrien 95**, le **10/03/2012** à **16:30**

Tout d'abord merci de votre réactivité, j'ai fait l'état des lieux en Septembre 2008 et j'ai effectué l'état des lieux de sortie aujourd'hui..

Par **cocotte1003**, le **10/03/2012** à **18:21**

Bonjour, de toutes façons votre bailleur a 2 mois pour vous rendre votre dépôt de garantie (et pas caution). Trois ans pour une usure de parquet c'est court. Si c'est un vieux parquet, effectivement il fallait le revernir, c'est de l'entretien à la charge du locataire. Si c'est les nouveaux parquets clipsable, normalement ils sont garantie au moins 5 ans, il faut voir la garantie. Si vous avez signé un état des lieux de sortie avec des rayures sur le parquet alors là oui c'est à vous de réparer les dégâts et il n'y a pas d'autres solutions que de changer tout le parquet. Votre bailleur va devoir obligatoirement vous envoyer les justificatifs des réparations et il doit faire les réparations avec du parquet de même valeur, cordialement

Par **adrien 95**, le **10/03/2012** à **18:47**

J'ai rien signé car pour moi la qualité du vernis devait être de premier prix car en l'espace de 4 mois je constatais déjà que le vernis partait au niveau où je posais les pieds (canapé et bureau) et je viens d'apprendre qu'il avait gardé également fait payer l'ancienne locatrice avant moi pour les mêmes raisons. Je trouve ça un peu facile, suffit de mettre un vernis bas de gamme et on a un parquet tout neuf à chaque départ du locataire... Non? Merci pour votre réponse

Par **cocotte1003**, le **10/03/2012** à **20:11**

du moment qu'il vous facture un vernis bas de gamme. Dans un cas comme le votre, il aurait fallu dès les premiers mois lui envoyer une LRAR pour lui signaler le problème, cordialement

Par **adrien 95**, le **10/03/2012** à **22:51**

Merci Cocotte ça fait plaisir d'avoir des réponses claires dans des moments comme ça, au jour d'aujourd'hui le fait de ne pas restituer une caution peut mettre des gens dans des problèmes financier important mais bon les propriétaires non pas bcp d'état d'ames surtout que j'ai rendu un appart en super état (les murs, la cuisine et salle de bain comme neuve,).

J'ai une dernière question à vous poser, comme je n'ai pas signé l'état des lieux de départ est ce que je peux avoir quelques jours pour réparer et vitrifier le parquet (je demanderai a un entrepreneur que je connais de le faire) ou n'ai je plus qu'à prier pour que le proprio ne trouve pas les ouvriers les plus chère de Paris?

Et si il à fait le même coup à l'ancien locataire (je crois qu'il avait également gardé le dépôt de garantie) est ce que cela pourrait montrer un certains abus de propriétaire?  
MERCİ D AVANCE

Par **cocotte1003**, le **11/03/2012** à **08:48**

Bonjour, vous dites avoir fait un état des lieux de sortie mais vous ne l'avez pas signez maintenant !!!!!!!!!!!!!!! alors là c'est pas du tout la meme chose. En absence d'état des lieux d'entrée signé = appartement remis en bon état et en absence d'état des lieux de sortie signé = appartement rendu en bon état donc pas de retenue sur votre dépôt de garantie à moins que le bailleur le fasse faire dans les jours qui suivent par un huissier. Avez-vous au moins un double de cet état des lieux ? Pur le moment vous attendez la fin de votre préavis (1 mois en bail meublé et 3 mis en bail non -meublé) et vous envoyez au bailleur une LRAR pour le mettre en demeure de vous restituer votre dépôt de garantie en totalité sous huitaine sans quoi vous saisissez le juge de proximité. D moment que vous avez rendu vos clés le bailleur n'a pas à vous autoriser à faire les travaux. A votre prochain départ d'un appartement, demandez à votre bailleur de faire un pré état des lieux de sortie un mois avant pour vous signaler out ce qui ne va pas dans l'appartement que ous aillez le temps de tout remettre personnellement en bon état, cela vous évitera ce genre de problème. N'oubliez pas de ne jamais partir immédiatement avec un double de votre bail, ou vos état des lieux dès qu'ils sont faits et signés, cordialement

Par **adrien 95**, le **11/03/2012** à **18:49**

Escusez moi, je ne suis peu etre pas assez précis dans mes propos. Je vais vous expliquer exactement comment c'est passé mon état des lieux de sortie.  
J'avais rdv avec mon propriétaire samedi dernier à 10h mais un jour avant j'ai été rapellé pour travailler, mon appartement étant dans un très bon état sauf l'usure naturelle du parquet, j'ai dit à mon propriétaire que comme mon appartement était en super état qu'il pouvait faire l'état des lieux sans moi (pour vous dire a quel point j'étais serein) et pour ne pas retarder l'entrée de la nouvelle locatrice.  
En faite le propriétaire m'a informé que l'appartement était comme neuf mais qu'il était mécontent du parquet et qu'il ferait un devis et me le deduirait de mon depot de garantie,

quand je lui ai dit que c'était de l'usure normal, ce dernier a été très hautain envers moi avec à plusieurs reprises des rires moqueurs...

Par contre ce dernier m'a dit qu'il m'enverrait l'état des lieux d'ENTRÉE de la nouvelle locatrice.... Donc pas d'état des lieux de sortie à mon nom!!!

Et à aucun moment il n'a parlé d'huissier.

J'ai même su par la nouvelle locatrice (qui trouve que le parquet est bon et qu'il s'agit d'usure normale) que le propriétaire l'a contacté téléphoniquement en lui disant de ne surtout pas me faire rentrer dans l'appartement pour pas que je touche au parquet....

Donc pour être clair je dois laisser passer le temps, il m'envoie les devis et dans 3 mois (non meublé) j'envoie en LRAR ma demande pour récupérer mon dépôt de garantie...?

Je tiens à préciser que je suis quelqu'un d'honnête à aucun moment je ne cherche à arnaquer mon propriétaire, mais ce dernier est très malhonnête avec les locataires qui passent chez lui.

Merci de tes réponses cocotte

Par **cocotte1003**, le **12/03/2012** à **04:17**

Bonjour, votre préavis de départ étant terminé puisqu'il y a relocation, vous attendez les 2 mois légaux qu'à votre bailleur pour nous rendre votre dépôt de garantie et après vous lui envoyez une LRAR le mettant en demeure de vous restituer ce dépôt dans sa totalité puisqu'il n'y a pas eu d'état des lieux signé de votre part et que si sous huitaine il ne vous l'a pas restitué, vous saisissez le juge de proximité. Votre bailleur n'a strictement aucun droit de s'appuyer sur l'état des lieux d'entrée de la location suivant pour vous faire des déductions, cordialement

Par **ted36**, le **27/11/2012** à **14:03**

Bonjour à tout le monde je voulais savoir quelque chose.

Pendant l'état des lieux de sortie j'ai dit à ma propriétaire que mon chat a griffé le mur et elle m'a dit qu'il lui resterait du papier et qu'elle changerait les 3 laines abîmées et qu'elle ferait faire par un ami du coup soit disant elle avait plus de papier et elle a refait le salon entier c'est à dire papier plus peinture et soit disant y'en a pour plus de 400 euros à tel point qu'alors que sur l'état des lieux de sortie elle n'a pas marqué qu'elle changerait tout le salon mes qu'il y avait 3 laines à changer et 400 € pour 12 m carrés ça fait chère surtout que ça n'était pas fait par un pro

Par **jenne57**, le **28/03/2014** à **11:10**

bonjour j'ai vu l'état des lieux quand je suis rentré dans l'appartement le propriétaire peut garder la caution mais il n'y a pas de dégradation

Par **Pingouin63**, le **28/03/2014** à **11:21**

Bonjour jenne57

Pas d'état des lieux = logement supposé avoir été remis en parfait.

Donc toute dégradation, quelle qu'elle soit (sol, plafond, mur, humidité, trou, trace, joints, robinets etc.) peuvent (et vous serez sans doute) imputés.

Je vous invite à prendre rapidement contact avec votre bailleur, et si vous quittez votre appartement à le remettre en parfait état si vous souhaitez récupérer votre caution.

Bonne journée.

Par **nininin77**, le **28/05/2014** à **13:44**

bonjour, dans quelle limite la caution solidaire peut-elle être amenée à payer des travaux de peinture de remise en état suite à un état des lieux de sortie mentionnant que le nettoyage n'avait pas été fait convenablement, et que les peintures étaient jaunies. Je précise qu'il m'a été demandé de signer un document sous la pression et que j'ai accepté la prise en charge d'une partie des remises en état...

n'est ce pas abuser que de faire refaire entièrement la peinture alors que celle ci n'était pas neuve lors de l'entrée dans le logement? bien évidemment la retenue de garantie n'a pas été restituée, et on nous a signalé que nous serions informés du coût des travaux...

Par **cocotte1003**, le **28/05/2014** à **13:59**

Bonjour, sur les états des lieux, qu'est il précisé exactement sigles peintures ? Oui la personne caution peut être amenée à régler les réparations si le locataire ne le fait pas, cordialement

Par **Chantal83**, le **23/01/2017** à **04:02**

Bonjour mon propriétaire me deduit 500euros sur les 800€ que j ai donné en arrivant dans les lieux suite à une baisse de salaire j ai dû quitter l appartement car trop cher de loyer au bout d un an .en quittant l arpartment je n ais pas signé la sortie du bail .les trous ont ete bouchés et remis peinture blanche mais apparemment ça ne lui convenait pas !j ai laissé un appartement propre sanitaires nikels et d apres et par tel au bout de 3semaine il m a dit que ce n etait pas assez propre meme les vitres etaient faites a t il le droit de me retenir autant d argent sur mes 800euros de caution ?merci de me repondre par mail  
Cordialement

Par **cocotte1003**, le **23/01/2017** à **08:46**

Bonjour, avez vous fait un état des lieux en partant ? AVEZ vous respecté votre préavis de

départ ? Le bailleur vous a t il fourni des devis ou factures justifiant la somme retenue ?  
Cordialement

Par **Chantal83**, le **23/01/2017** à **09:55**

Merci pour votre reponse l etat des lieux à été fait verbalement il m a dit qu il repeindra les murs car il y a qq traces et qu il me fera payer la peinture mais je n ais signé aucun papier de sortie et hier par telephone il m a annoncé qu il y avait 174euros de peinture et qu il me retirait 500euros sur la caution de 800 que j avais versé quant au préavis suite à une baisse de salaire je lui ais donné qu unmois de preavis qu il a bien compris et il a reloué tout de suite derriere moi au 1er janvier 2017 donc n a pas perdu de loyerpour lui .cordialement

Par **gregounnet**, le **11/07/2017** à **14:55**

Bonjour,

Je suis propriétaire et j'ai loué mon appartement refais à neuf à un étudiant pendant 9 mois. J'ai effectué un état des lieux d'entrée et de sortie correctement. Lors de l'état des lieux, il était bien mentionné que le parquet était neuf. Lors de l'état des lieux de sortie, j'ai constaté qu'il y avait 4 trous dans le parquets à différents endroit dans la pièce. Ceci a été mentionné dans l'état des lieux de sortie. J'ai contacté le fournisseur de parquet et il ne fabrique plus à ce jour ce type de parquet pour éventuellement remplacer les lames (système clips). J'ai effectué un devis par un professionnel qui me remplace entièrement le parquet car le parquet n'existe plus et que pour changer les lames il faut tout enlever (système de clic). Le devis s'élève à environ 1600 €. Au vue du montant du devis, j'ai proposé au locataire de payer 30% du prix (forfait dédommagement). Il n'est pas d'accord et considère que "ces trous sont du à l'usure" (il ne sait pas quoi me répondre pour ne pas payer. Que suis-je réellement en droit de lui réclamer ? Ma proposition est-elle correcte ? Dois-je absolument faire changer le parquet et lui faire payer la totalité ? Suis-je obligé d'avoir une facture pour me faire dédommager ?

Je vous remercie,

Bien cordialement

Par **Lag0**, le **11/07/2017** à **15:58**

Bonjour,

Des trous dans un parquet, en seulement 9 mois, ne peuvent pas être qualifiés d'usure normale !

C'est bien une dégradation et c'est donc bien au locataire de supporter le cout de la remise en état.

Le problème ici, c'est que seul le remplacement des lattes abîmées devraient être à la charge du locataire, pas la remise à neuf de toute la pièce. Il faut donc trouver un compromis...

Par **gregounnet**, le 11/07/2017 à 17:19

OK merci pour l'information

Par **Juliette3438**, le 11/07/2017 à 19:07

Bonsoir gregounnet,

je suis d'accord avec la réponse de Lag0 : trouvez un compromis avec ce locataire. Si impossibilité, dites-lui que vous allez porter le litige devant le tribunal d'instance et que ce sera le juge qui décidera.

Si vous devez en arriver là, un courrier R+AR préalable devra être obligatoirement fait, afin de justifier un essai d'entente amiable avant d'aller en justice.

Gardez copie de votre courrier et les récépissés, et si ce courrier vous revient, ne l'ouvrez pas : ce sera une preuve incontestable devant le juge.

"Suis-je obligé d'avoir une facture pour me faire dédommager ? "

Non, un devis correspondant aux dégradations mentionnées sur l'EDLS qui ne figuraient pas sur l'EDLE, est aussi légal.

CDT.