



caution, état des lieux entrée/sortie

Par **Ghislain07**, le **29/08/2011** à **19:28**

Bonjour,

J'ai un problème pour récupérer ma caution suite à mon déménagement.

Je louais un appartement via une agence très connue.

L'état des lieux a donc été fait par un expert, le propriétaire et moi-même.

L'appartement était vétuste au moment où je l'ai loué, il y avait donc déjà des traces d'usure.

Voici une partie de mon cauchemar, on me réclame 1400€ pour une caution de 800€...

Pour faire court car c'est une longue histoire voici les points clés bloquants ou étranges :

-Est-il normal de passer plus de temps à l'état des lieux de sortie qu'à l'état des lieux d'entrée? Dans mon cas la durée a doublé pour l'état des lieux de sortie donc plus de points ont pu être notés. (Mon propriétaire était à quatre pattes pour compter les rayures du parquet, ce que nous n'avons pas fait en arrivant...)

-Sur l'état des lieux d'entrée le garage n'a pas été vérifié peuvent-ils nous compter des détériorations ?

Lors de l'état des lieux de sortie la porte du garage m'a échappé et la porte est sortie de ses gonds... (Je ne l'avais utilisé qu'une ou deux fois et j'étais sûr que le garage se situait dans un sous-sol sécurisé et que ma voiture est elle aussi sécurisée...)

-Sur l'état des lieux d'entrée est noté: "Une dizaine de carreaux fendus" et à l'état des lieux de sortie : 12 carreaux fissures structurelles dont 6 impacts
Ils m'ont compté 1 éclat à 38€ + 6 éclats à 60€...

J'en passe...

Mon seul espoir, vu que mon état des lieux d'entrée n'a pas été fait en conséquence de la vétusté de l'appartement serait de réclamer l'état des lieux de sortie des précédents locataires. Je suis sûr qu'un certain zel aura été fait pour celui là aussi...

Merci mille fois, par avance à votre aide !

Par **mimi493**, le **29/08/2011** à **19:53**

[citation]-Est il normal de passer plus de temps à l'état des lieux de sortie qu'à l'état des lieux d'entrée? [/citation]oui. L'EDL d'entrée protège le locataire, l'EDL de sortie protège le bailleur, c'était donc à vous de faire noter tous les défauts et de prendre tout le temps qu'il fallait lors de l'EDL d'entrée, et au bailleur lors de l'EDL de sortie, ce qu'il a fait, légitimement.

[citation]-Sur l'état des lieux d'entrée le garage n'a pas été vérifié peuvent il nous compter des détériorations ? [/citation] tout ce qui n'est pas indiqué comme dégradé sur l'EDL d'entrée est réputé avoir été pris en bon état par le locataire.

[citation]-Sur l'état des lieux d'entrée est noté: "Une dizaine de carreaux fendus" et à l'état des lieux de sortie : 12 carreaux fissures structurelle dont 6 impacts
Ils m'ont compté 1 éclat à 38€ + 6 éclats à 60€... [/citation] pour le nombre c'est normal. Pour le montant, ils doivent fournir une facture.

Par **Ghislain07**, le **29/08/2011** à **20:12**

Merci Mimi,

La facture est donc nécessaire pour paiement ou soustraction à la caution ?

Puis je exiger l'état des lieux de sortie des précédent locataire ?

Je vais faire une LRAR de mise en demeure, le remboursement du dépôt de garantie de tout ce qui n'est pas justifié par comparaison des EDL d'entrée et de sortie et par facture, qu'à défaut, vous saisirez le tribunal de proximité.

Qu'en pensez vous ? J'ai eu cette info sur un autre forum.

Je ne pense pas que les réparations aient été faite, au contraire, c'est une source de revenu. Les locataires se font tous avoir vu qu'il est impossible de tout noter... Surtout que ca doit souvent être des étudiants naïf...

Merci encore

Par **mimi493**, le **29/08/2011** à **20:16**

[citation]La facture est donc nécessaire pour paiement ou soustraction à la caution ?[/citation] oui et non. C'est plus compliqué que ça. La retenue sur dépôt de garantie doit correspondre à un préjudice du bailleur.

Donc soit il fait réparer et là le devis suffit.

Soit il ne fait pas réparer et il doit prouver le préjudice (baisse du loyer pour le prochain locataire, cadeau de mois de loyer pour qu'il fasse les travaux lui-même)

[citation]Puis je exiger l'état des lieux de sortie des précédent locataire ? [/citation] non. A vous de les retrouver et de leur demander (idem pour les prochains locataires et leur EDL d'entrée)

Par **Ghislain07**, le **29/08/2011 à 20:39**

[citation][/non. A vous de les retrouver et de leur demander (idem pour les prochains locataires et leur EDL d'entrée)]

... Je ne retrouverai jamais les précédents locataires...

Je peux toujours y aller au bluff dans la LRAR, mais je doute que l'agence soit dupe...

Voilà, ça fait deux appartements que je loue et deux cautions que je perd à la manière d'un vol, je ne conteste pas certaines usures mais là c'est bel et bien du vol et je n'ai aucun recours...

Il ne me reste plus que l'illégalité...

Que ce passe t il pour moi et mon garant si je ne paye pas la différence ?

Et pour la prochaine fois,

Que ce passe t il si je ne paye pas mon dernier loyer ?

Cordialement