



Amende dans restitution caution ?

Par **louis07**, le **04/12/2010** à **09:01**

Bonjour,

mon cas est commun a toute personnes locataire d'un logement, mais on se pose tous la même question : " Mon proprio a-t il le droit de ça ou pas".

Nous avons donc quitté notre logement et avons reçu le courrier pour la restitution de la caution. Le dossier location est suivi par une agence, donc les règles ont été respectées en terme de durée législative. L'état des lieux faits en bonne et dut forme, j'ai reconnu même que l'état des tapisseries, peinture est aléatoire et accepte en serrant des dents la retenue pour la remise en état. Mais ce qui me laisse un peu perplexe est le fait de nous rajouter une "amende" pour le manque de 3 Carreaux de mosaïques de 1,5 cm chacun, ainsi que coups et rayure dans le bac évier, et de 2 déchirures de 3 cm sur le lino de sol, 1 porte abimée où mystère (celle ci fonctionnais très bien). Ceci dit tout cela apparait sur l'état des lieux. Je sais reconnaitre mes torts quand cela est de ma faute mais cette amende me semble un peu abusive. A savoir qu'elle se monte a 150€, tout de même.

Donc ma question est simple: l'agence a-t elle le droit de rajouter une amende afin de l'imputer sur la restitution de la caution.

Si oui tant pis pour moi.

Si non, quelle procédure appliquer?

Merci a tout ceux qui pourront m'informer.

Par **Marion2**, le **04/12/2010** à **09:31**

Bonjour,

[citation] manque de 3 Carreaux de mosaïques de 1,5 cm chacun, ainsi que coups et rayure dans le bac évier, et de 2 déchirures de 3 cm sur le lino de sol, 1 porte abîmée où mystère (celle-ci fonctionnait très bien). [/citation]

Était-ce notifié sur l'état des lieux de sortie que vous avez signé ?

Si ce n'est pas le cas, vous n'avez pas à régler cette "amende" (??)

Par **louis07**, le **04/12/2010 à 10:01**

Bonjour,

merci de répondre aussi vite.

Il s'avère que cela apparaît dans l'état des lieux de sortie.

Donc, on t'a-il vraiment le droit de soumettre une amende, car c'est bien le terme employé sur le courrier. En sachant que cela n'a pas été changé ou réparé. Existe-t-il un texte pouvant leur donner ce droit.

Merci

Par **Marion2**, le **04/12/2010 à 10:25**

Renseignez-vous auprès de l'ADIL (gratuit). Votre mairie vous donnera les coordonnées de l'ADIL dont vous dépendez.

Personnellement, je pense que dans la mesure où aucune réparation n'est intervenue, vous n'avez pas à régler.

Et ils vont faire pareil avec le prochain locataire ?

Peut-être qu'une personne sur ce forum pourra vous donner la réponse.

Par **mimi493**, le **04/12/2010 à 12:17**

Le bailleur n'est pas tenu de faire la réparation.

La retenue sur dépôt de garantie est faite pour l'indemniser de son préjudice en cas de dégradation. Il doit justifier le montant de l'indemnisation. En général c'est un devis ou une facture. Mais il arrive que la dégradation ne soit pas réparable (par exemple, le locataire qui a fait abattre un arbre de 30 ans. Il n'est pas possible de le remplacer à l'identique).

Une jurisprudence célèbre est sur un logement dans un immeuble voué à la destruction. Les locataires sont en fin de bail car l'immeuble va être détruit. Il n'y a donc derrière aucun autre locataire, aucune vente et on pourrait penser qu'il ne peut y avoir préjudice pour une dégradation. Le bailleur a retenu une partie du dépôt de garantie et a gagné en justice quand le locataire a contesté.

Dans votre cas, le bailleur est fondé à vous faire payer le remplacement du lino, le remplacement des carreaux, la réparation de l'évier.

Il est alors, évident, que si vous exigez que l'indemnisation (et non l'amende) soit justifiée, vous risquez de recevoir un devis de remplacement du lino, des carreaux et réparation de l'évier, et ça va vous coûter un max, bien plus que 150 euros (et sur le coup, je trouve le bailleur bien compréhensif et honnête de ne pas vous faire payer plein pot)