



Droits du propriétaire sur les sommes soustraites à ma caution

Par **Soap1skin**, le **18/07/2018** à **11:01**

Bonjour,

Je viens de recevoir le courrier de ma propriétaire qui m'explique les sommes qu'elle me retire sur ma caution.

Je suis très surprise par certaines choses que je trouve très abusive et j'aimerais savoir si elle est dans son droit :

1/ Elle me retire 80€ car je n'ai pas reconduit les 2 dernières années l'entretien de la chaudière (sur laquelle elle avait alors refusée de faire les réparations)

2/ Elle me retire 120 euros (sur présentation d'un devis) pour refaire le brise vue extérieur : ce brise vue coute 20 à 30 euros pour les 10ml, il est en tissu à l'extérieur et présente 2 trous de 1cm2 qui sont lié pour moi à l'usure naturelle.

D'autre par ce brise vue n'est pas mentionné sur l'état des lieux d'entrée et je pense franchement que la dégradation était déjà présente.

3/ Elle me retire 1 journée de loyer supplémentaire alors qu'elle a annulé au dernier moment le RDV fixé la veille. Ce qui fait que l'on a reporté au lendemain ... A t'elle d'ailleurs le droit de faire payer cette journée à 2 locataires différents ?

4/ Ensuite elle m'enlève des montants pour des travaux et nettoyage qu'elle aurait fait elle même.

J'ai rendu le logement très propre. Je n'ai vu certaines bricoles (correspondant aux travaux

qu'elle a fait elle même). Mais je trouve ça très abusif.

Est-elle dans son droit pour tout cela ?

Par **Lag0**, le **18/07/2018** à **11:36**

Bonjour,

[citation]1/ Elle me retire 80€ car je n'ai pas reconduit les 2 dernières années l'entretien de la chaudière (sur laquelle elle avait alors refusée de faire les réparations)[/citation]

Possible, à condition que ces 80€ soient justifiés par la facture du chauffagiste qui est venu faire l'entretien que vous n'aviez pas fait.

[citation]

2/ Elle me retire 120 euros (sur présentation d'un devis) pour refaire le brise vue extérieur : ce brise vue coute 20 à 30 euros pour les 10ml, il est en tissu à l'extérieur et présente 2 trous de 1cm2 qui sont lié pour moi à l'usure naturelle.

D'autre par ce brise vue n'est pas mentionné sur l'état des lieux d'entrée et je pense franchement que la dégradation était déjà présente.[/citation]

Si la dégradation était déjà présente mais pas mentionnée sur l'EDL d'entrée, elle est officiellement à votre charge si mentionnée sur l'EDL de sortie.

Peu importe le cout de la matière, le devis peut englober la main d'oeuvre d'un professionnel, ce qui augmente sérieusement la prestation.

Un trou est bien une dégradation et non une usure naturelle.

[citation]

3/ Elle me retire 1 journée de loyer supplémentaire alors qu'elle a annulé au dernier moment le RDV fixé la veille. Ce qui fait que l'on a reporté au lendemain ... A t'elle d'ailleurs le droit de faire payer cette journée à 2 locataires différents ?

[/citation]

Non, elle n'a pas le droit de demander le loyer aux 2 locataires pour la même journée.

[citation]

4/ Ensuite elle m'enlève des montants pour des travaux et nettoyage qu'elle aurait fait elle même.

J'ai rendu le logement très propre. Je n'ai vu certaines bricoles (correspondant aux travaux qu'elle a fait elle même). Mais je trouve ça très abusif. [/citation]

Il faut déjà que ces travaux correspondent bien à des dégradations mises en évidence par comparaison des EDL d'entrée et de sortie. S'agissant de nettoyage, il faut donc que l'EDL de sortie indique l'état de saleté.

Ensuite, même si elle a fait elle-même les travaux, elle peut vous compter le cout d'un devis de professionnel (à condition de vous fournir ce devis bien sur).

Sinon, elle ne peut que vous compter le cout du matériel et des produits (sur facture) mais ne peut pas vous compter sa propre main d'oeuvre (sauf à être elle-même professionnelle du nettoyage).

Par **Soap1skin**, le **18/07/2018** à **12:19**

Merci

Concernant le point n°2 en fait la présence d'un brise vue n'est pas mentionnée sur l'état des lieux d'entrée.

Est ce qu'il ne faut pas pouvoir comparer les 2 ?

Par **Lag0**, le **18/07/2018** à **13:06**

L'absence de mention de ce brise vue sur l'EDL d'entrée signifie simplement qu'il était en parfait état lors de votre entrée dans les lieux.

Par **Soap1skin**, le **18/07/2018** à **13:15**

Et bien je trouve ça complètement abusif

Par **Lag0**, le **18/07/2018** à **13:26**

C'est pourtant ce que prévoit la loi (le code civil). Au pire, en l'absence total d'état des lieux d'entrée, vous êtes censé avoir reçu le logement complet en parfait état. D'où l'importance de veiller à ce que l'état des lieux d'entrée soit correctement rédigé et ne passe sous silence aucune dégradation existante !

Par **Soap1skin**, le **18/07/2018** à **15:58**

Merci pour vos réponses et pour votre aide.

Je vais entamer la procédure dans tout les cas car je juge son comportement totalement incorrect.

Par **morobar**, le **18/07/2018** à **17:14**

Incorrect mais semble-t-il juridiquement assis.

Ce qui signifie que si vous succomez à l'audience (perdez) vous aurez des frais à rembourser, supérieurs vraisemblablement à la rétention effectuée sur le dépôt de garantie (par exemple rembourser l'avocat si la bailleur en prend un).