



état des lieux et retenue sur caution

Par **grol_i_ol_d**, le **24/11/2007** à **15:56**

Bonjour,

J'ai loué un appartement pendant 3 ans en agence. L'EDL d'entrée a été réalisé avec une commerciale. Cet état des lieux est très imprécis (RAS sur la première page et rien sur les suivantes). L'appartement était en bon état.

J'ai quitté l'appartement il y a un mois et j'ai réalisé un EDLS avec une commerciale différente de la première. Cette fois l'EDL a été extrêmement précis; les moindre petits détails mentionnés. J'ai signé l'état des lieux (je ne peux pas nier la présence d'une marque aussi petite et discrète soit elle...).

Très objectivement l'appartement rendu était en très bon état (ménage, joint salle de bain/cuisine refaits, quelques trous rebouchés très proprement, presque invisibles).

Cependant en lisant l'EDLS on a l'impression que l'appartement est dans un état lamentable vu la précision de la commerciale.

J'ai eu peur que le service qui traite mon dossier qui n'a pas vu l'appartement décide de retenir la caution donc je me suis tenu informé de sur mon dossier par tél au bout d'1 mois; on m'a répondu qu'on me retenait un shampooinage de moquette pour une somme de 100€ euros.

Même si ces 100€ me semblent déjà abusif vu le très bon état dans le quel j'ai rendu l'appart, j'étais plutôt rassuré.

Cependant, j'ai reçu un mail du nx locataire (que je connais) me disant que 2 jours de travaux était prévus prochainement pour refaire des peintures.

Le nx locataire a fait un courrier précisant que les murs n'avaient pas besoin d'être repeints.

A ce jour l'agence n'a pas annoncé son intention de m'imputer les frais de travaux mais je me dis qu'une défense sera plus difficile après les travaux (comment prouver le bon état des murs avant les travaux)

Je vais faire rapidement des photos de tous les points de l'EDLS afin de pouvoir argumenter si + tard.

Maintenant mes questions :

- Le fait que l'état des lieux d'entrée soit très imprécis et l'état des lieux de sortie très précis peut-il faire l'objet d'une négligence de l'agence ou d'une volonté calculée de retenir la caution --> est-ce utilisable?
- Quelles valeurs juridiques peuvent avoir mes photos? le but est de prouver que les détails notés sur l'EDLS ne justifient pas de travaux.
- Puis-je utiliser la lettre du nouveau locataire qui précise que l'état des murs ne justifie pas des travaux?
- Comment préparer le mieux possible ma défense?

Merci par avance pour le temps que vous m'accorderez. Grol