



Pas d'etat des lieux mais retenues sur caution

Par **naudale**, le **01/04/2011** à **15:23**

Bonjour,

nous venons de quitter un logement pour lequel aucun etat des lieux n'a été signé le jour de la restitution des clés.

le propriétaire nous envoi le cheque de caution en en déduisant une partie pour une remise en état.

ai-je la droit de reclamer ma caution en integralité du fait qu'aucun etat des lieux de sortie ai été fait?

merci de votre réponse...

Par **sebastien**, le **01/04/2011** à **16:20**

Bonjour,

En l'absence d'état des lieux sortant, le propriétaire reconnait implicitement n'avoir constaté aucun désordre de nature a être mentionné.

Il doit donc vous réstituer l'intégralité de votre caution sauf à faire preuve de vis cachés de votre part, ce qui n'est pas évident à prouver, surtout si il vous a déjà stipulé les motifs présumés de cette retenue.

slts

Par **naudale**, le **01/04/2011 à 16:28**

Merci pour votre message, il m'a verbalement parlé de rebouchage de trous et de peinture à refaire à cause de cela.

Les trous ont été rebouché par nous et constatés lors restitution des clés sans que ça n'ai été mentionné sur aucun document.

j'abuse de votre gentillesse pour vous demander ce que je suis censée faire comme démarches... merci encore

Par **sebastien**, le **01/04/2011 à 16:38**

Dans un premier temps faite juste une lettre avec AR mentionnant ce que je vous ai dit précédemment à votre propriétaire, à savoir qu'en l'absence d'état des lieux, il ne peut exercer un retenue sur la caution surtout au motif de rebouchage de trous qui ne peuvent être des vis cachés et au motif de refaire un peinture qui même avec un état des lieux relève du caractère usuel de vétusté d'un bien locatif, à savoir qu'il est normal qu'une peinture ou un papier subisse une altération au cours du temps et que sa remise à neuf par le propriétaire entre deux locations reste à sa charge puisqu'il s'agit d'une revalorisation du bien destiné a en tirer un profit locatif sur le futur locataire...

Nous pouvons aisément supposé qu'il n'a pas l'intention de vous verser cette plus value locative lié au rafraichissement de son bien, n'est ce pas? Alors pourquoi devriez vous lui payer?

Mentionner votre intention de le poursuivre en justice si il ne vous restitue pas la somme... Ca devrait suffire... Après en fonction de la somme, à vous de voir si en cas de non réponse favorable à ce courrier vous engager des poursuites avec l'aide d'un avocat... cela n'en vaudra peut être pas la peine... parfois on perd plus à se défendre, financièrement parlant... malheureusement.