



## Retenue abusive sur Caution

Par **YannV**, le **15/04/2013** à **14:27**

Bonjour

Je suis actuellement en litige avec mon ancien propriétaire, pour (entre autres...) un problème de matelas.

Lors de mon entrée, le matelas était neuf (d'après ces dires), 3 ans plus tard lorsque je quitte l'appartement, elle regarde le matelas à la lampe de poche.... en arrive même a le retourner... et me montre une tache a peine jaunâtre lavable (Photo : <http://imageshack.us/photo/my-images/812/img2897sd.jpg/>), je lui propose de le laver, elle refuse et me dit que cela va étaler la tache.

On en finit par conclure qu'elle va le laver avec son nettoyeur vapeur.

Sur l'état des lieux elle me force a signer la dégradation du matelas, que je signe en indiquant "petit tache lavable".

3 Mois après... j'obtiens la caution imputé de 250 euros pour le remplacement du matelas, le justificatif joint est un devis datant de 3 mois après ma sortie du logement, donc 3 mois après l'entrée du nouveau locataire.

N'est-ce pas abusif ??

De plus est-ce que les autres éléments qui m'ont été retenue sur ma caution doivent être présent dans le nouvel appartement ? Car elle ma retiré une poêle (35€) une casserole (15€), or les contacts que j'ai avec le nouveau locataire m'indique que c'est de la marque "Bien vu" donc a environs 3/5€ pièce...

Merci pour vos réponses,

Yann,

Par **moisse**, le **15/04/2013** à **15:39**

Bonjour,

Les anomalies relevées sur l'état des lieux vous incombent.

Le bailleur n'est nullement tenu de vous fournir autre chose que des devis, il n'est pas dans l'obligation de réparer ou chercher des devis au moins disant.

Pour ce qui est des gamelles je ne vois pas comment vous pouvez discuter sur la qualité voire l'existence du remplacement.

Après tout le bailleur peut très bien modifier la dotation fournie à votre successeur sans votre droit de regard.

Par **YannV**, le **15/04/2013** à **16:24**

Donc un propriétaire mal intentionné sera toujours dans son droit, et cela me désole...

Quoi de mieux que de remplacer ses ustensiles de cuisine personnels sur le dos de l'ancien locataire...

Ainsi que de facturer 250€ une tache minime sur un matelas, et cela sans le remplacer... pour moi cela s'appelle de la fraude...

Domage que les locataires ne soit pas protégé de style d'abus....

Cela étant dit, merci pour la réponse, si d'autres personnes peuvent m'apporter leurs points de vues, c'est avec plaisir :)

Par **moisse**, le **15/04/2013** à **16:37**

Je suis désolé ne ne pas voir abondé dans votre sens, mais jusqu'à preuve du contraire vous avez reconnu avoir:

\* tâché un matelas

\* perdu ou détruit des ustensiles de cuisine répertoriés dans l'état des lieux.

Il n'est pas question de vétusté ni d'abus, mais de dégradations.

Par **Lag0**, le **15/04/2013** à **16:46**

[citation]il n'est pas dans l'obligation de réparer[/citation]

Bonjour,

Les choses ont un peu changé à ce sujet.

Il est vrai que, jusqu'à récemment, la jurisprudence reconnaissait au bailleur le droit de faire

des retenues sur le dépôt de garantie du locataire sans pour autant faire les travaux (retenues justifiées par devis). La retenue sur le dépôt de garantie était alors considérée comme un dédommagement pour le bailleur du fait de la perte de valeur de son bien suite aux dégradations du locataire.

Une jurisprudence récente a précisé toutefois que, si le bailleur n'effectue pas les travaux, il ne peut faire la retenue correspondante sur le dépôt de garantie du locataire, seulement s'il peut faire état d'un préjudice du aux dégradations, en particulier s'il est contraint de relouer moins cher le logement.

Par **YannV**, le **15/04/2013** à **18:15**

Merci pour votre réponse,  
Cette jurisprudence a-t-elle un nom, une référence ?

Par **moisse**, le **15/04/2013** à **18:46**

C'est une décision dans un cas d'espèce qui à mon sens ne va pas renverser des centaines d'arrêts sur le principe de l'indemnisation en matière de responsabilité.

Il a été aussi jugé que les locaux faisant l'objet par la suite d'une réhabilitation complète, le bailleur ne pouvait soutenir subir le sinistre allégué.

Mais tout ceci ne concerne que les travaux sur les infrastructures et non pas sur la dégradation ou la disparitions des biens meubles attachés au local loué meublé.