



Retenue sur caution abusive

Par **yann6875**, le **12/08/2013** à **14:54**

Bonjour,

Ayant quitté mon appartement occupé depuis 6 ans, j'ai réalisé l'état de sortie des lieux avec une personne mandatée par l'agence immobilière. L'appartement était nickel et l'état des lieux faisait figurer un peu de tartre sur certains robinets ainsi que de la poussière dans la cave et le garage extérieur. Cette personne mandatée m'a dit que cela ne porterait aucun préjudice à la restitution de la caution et elle m'a répété plusieurs fois que l'appartement était "nickel" (que des mots mais pas d'écrit).

Mon état des lieux de sortie s'est fait en même temps que l'état des lieux d'entrée du nouveau locataire.

Quelques semaines après, l'agence effectue une retenue sur caution d'environ 200 euros avec une estimation des frais de nettoyage de la cave, du garage, des robinetteries et de l'évier.

J'entretiens de bonnes relations avec le nouveau locataire qui m'a encore félicité pour la propreté et l'état général de l'appartement. Le nouveau locataire me confirme encore qu'aucune entreprise n'est venue réaliser les travaux de nettoyage et qu'il a lui-même balayé le garage, la cave ainsi que l'évier.

Comment l'agence peut-elle me retenir un montant correspondant à des travaux qui ont été réalisés par le nouveau locataire ???

Merci de votre réponse

Par **Lag0**, le **12/08/2013** à **16:29**

Bonjour,

La jurisprudence a confirmé à plusieurs reprises que les retenues sur le dépôt de garantie (et non caution) pouvaient être justifiées par de simple devis et que le bailleur n'avait pas obligation d'effectuer réellement les travaux. Ces retenues ayant alors un caractère de dédommagement.

En revanche, une jurisprudence récente a compléter ce principe en précisant que dans le cas où le bailleur n'effectue pas les travaux, il ne peut procéder à retenues sur le dépôt de garantie du locataire que s'il peut faire état d'un préjudice.

Dans votre cas, il faudrait donc que le logement ait été reloué moins cher ou qu'une remise de loyer ait été faite au nouveau locataire du fait de la "saleté" dans laquelle vous avez rendu le logement.

Si ce n'est pas le cas, vous pouvez mettre en demeure le bailleur de vous rendre la somme indument conservée. Sans effet, il faudra saisir le juge de proximité, sans assurance d'avoir gain de cause car le cas est ici "limite".

Par **yann6875**, le **12/08/2013** à **16:42**

Réponse rapide et claire : Merci beaucoup !!!