



## Retenue sur caution abusive?

-----  
Par Locataire101

Bonjour à tous,

Voilà j'ai un petit problème concernant une retenue sur ma caution :

Lorsque j'habitais dans mon ancien appartement, j'ai légèrement abimé la peinture d'un mur. Rien de bien méchant, mais l'on m'avait prévenu que je risquais une petite retenue couvrant le prix des travaux (à priori une simple couche de peinture).

Voilà seulement cette retenue s'avère s'élever à un peu moins de 300 euros. Après quelques échanges avec l'agence immobilière pour vérifier qu'il n'y avait pas d'erreur,

lorsque j'ai demandé à voir le devis de la société chargée des réparations, l'agence a cessé de me répondre.

Sur l'état des lieux d'entrée il est indiqué que le mur est en "bon état", mais il y a également des photos prouvant la présence de larges fissures, ainsi que d'une partie du plâtre qui s'était en allée. J'ai peur qu'il m'aient fait payer l'intégralité des réparations.

Il y a-t-il quelque chose que je puisse faire pour m'assurer que cela n'est pas le cas? Et si je peux récupérer ce devis et qu'il se trouve être suspect, il y a-t-il moyen de demander un dédommagement?

Je vous remercie d'avance pour vos réponses.

-----  
Par janus2

Bonjour,

De toute façon, le bailleur doit obligatoirement vous fournir un devis ou une facture correspondant aux travaux. Sans cela, il doit vous rembourser la retenue sur le dépôt de garantie (et non caution).

-----  
Par osram

Bonjour,

Il faut comparer l'EDL d'entrée avec celui de sortie. Qu'est-il noté sur celui de sortie ?

-----  
Par Particulierdu35

J'ai eu le meme cas, la proprio a retenu 250?, j'ai contesté par lettre recommandée, elle n'est pas allée la chercher, le conciliateur de justice m'a dit que je peux aller au tribunal pour cela mais le juge est débordé, et ça prendra du temps, donc, j'ai laissé tomber.

donc bon courage

-----  
Par Locataire101

Bonsoir à tous,

D'abord merci pour toutes ces réponses.

Pour ce qui est du devis, même si l'agence est supposée me l'envoyer, elle refuse apparemment de le faire. Est-ce que cela les obligerait à me répondre de leur envoyer une lettre en recommandée?

Sur l'état des lieux sortant il n'y a pas de différences sur les photos par rapport à celui entrant (même si il y a bien eu une légère dégradation de la peinture), mais il est indiqué que le mur est passé en "état usagé".

Pensez vous qu'il y ait une chance que cela se résolve au tribunal, en dernier recours? Ou bien est-ce que ce genre de situation n'aboutit en général à rien?

Quoi qu'il en soit merci pour votre temps.

-----  
Par osram

Si rien n'est mentionné sur l'état des lieux de sortie, il ne peut y avoir de retenue. Adressez une mise en demeure recommandée avec accusé de réception demandant le remboursement de cette retenue non justifiée. En cas de non paiement, faites convoquer le bailleur par un conciliateur de justice, c'est gratuit.

-----  
Par janus2

Pour ce qui est du devis, même si l'agence est supposée me l'envoyer, elle refuse apparemment de le faire.

Le bailleur n'est pas "supposé", il a obligation de fournir les justificatifs (devis ou facture) des retenues sur le dépôt de garantie !

Comme déjà dit, sans justificatif, le bailleur doit vous rembourser les retenues...

#### Déduction des sommes retenues

Le propriétaire doit fournir les justificatifs des sommes retenues sur le dépôt de garantie et ne peut donc pas retenir une somme forfaitaire. La Cour de cassation considère que la seule production d'un devis est suffisante pour justifier les sommes dues (Cass. Civ III : 3.4.01, n° 99-13668 ; Cass. Civ III : 2.10.07, n° 06-18142). En revanche, le juge n'est pas tenu par ce devis, s'il l'estime excessif (CA Rouen : 18.7.02, n° 01/00887).

Le bailleur n'est pas obligé de produire ces justificatifs dans le délai de deux mois prévu pour la restitution du dépôt. Le juge ne peut refuser la déduction d'une certaine somme au motif que le bailleur n'avait pas envoyé les justificatifs au locataire dans ce délai (Cass. Civ III : 8.12.09, n° 08-20340). Le bailleur doit néanmoins respecter un délai raisonnable pour l'envoi de ces justificatifs.

[url=https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2010/retenu-sur-le-depot-de-garantie-et-dedommagement-du-bailleur/]https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2010/retenu-sur-le-depot-de-garantie-et-dedommagement-du-bailleur/[/url]