



Saisie sur caution sans aval du locataire

Par coconut

Bonjour, je viens vers vous parce que mon fils vient de quitter son logement étudiant et la propriétaire lui a signifié que le parquet a été abîmé sur 2 lames par le passage de son fauteuil de bureau. Lors de l'état des lieux, le discours a été "je vais voir ce que je peux faire" et le résultat est un devis de 385 euros qu'elle a accepté et retenu sur la caution qu'elle vient de nous restituer. J'étais présent à l'état des lieux et je lui ai signifié que le parquet était loin d'être neuf avec des défauts de pose à plusieurs endroits (denivellé entre certaines lames de 1 mm) et que du coup ce genre de mésaventure pouvait arriver.

Ma question est : avait-elle le droit, sans nous soumettre le devis de l'accepter, de retirer de la caution unilatéralement et enfin n'y avait-il pas un coefficient de vétusté à appliquer à cette facture ? (le parquet a au moins 10 ans)

Par kang74

Bonjour

L'importance ce sont les différences entre l'état des lieux d'entrée et de sortie : elle peut tout valoriser sur simple devis.

Si sur l'état des lieux d'entrée le parquet est en bon état et pas à la sortie, cela amène à une retenue.

Le dépôt de garantie (et pas caution) sert à cela.

Vous n'avez rien à accepter elle déduit les frais qu'elle justifie sur facture et/ou devis : ce qui semble être fait. 385€ ce n'est pas très cher pour non pas une usure mais une détérioration si je comprends bien.

Mais vous êtes libre de contester en justifiant votre position (exemple : état des lieux identiques, devis de professionnels moins chers etc)

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas une "caution" c'est un dépôt de garantie.

Ce n'est pas une "saisie", c'est une déduction.

L'article 22 de la loi 89-462 prévoit que celui-ci :

"est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées."

La retenue sur le dépôt de garantie est justifiée car :

- 1/ la dégradation est constatée par comparaison entre l'état des lieux de sortie et l'état des lieux d'entrée
- 2/ le montant est justifié par un devis ou une facture portant sur la réparation ou le remplacement

L'article 7 de la loi 89-462 indique les obligations du locataire, notamment :

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées ;

Votre fils titulaire du bail (pas vous) peut en effet contester le montant et demander l'application d'un coefficient de vétusté sur la somme retenue par courrier RAR au bailleur.

Plus d'infos ici ou auprès de votre ADIL

[url=https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2016/modalite-detablissement-de-letat-des-lieux-et-prise-en-compte-de-la-vetuste/]https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2016/modalite-detablissement-de-letat-des-lieux-et-prise-en-compte-de-la-vetuste[/url]

Par hideo

Bonjour,

Vous avez raison de soulever le coefficient de vétusté ,mais il faudra regarder ,très exactement l'état des lieux d'arrivée et surtout si vous n'avez pas fait de photos au début ,ce sera impossible à prouver et à calculer .

Cordialement

Par yapasdequoi

Les photos sont inutiles et sans intérêt car seul le document d'état des lieux signé des 2 parties fait foi.

Si la dégradation est démontrée par différence entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie, vous ne pouvez contester que le montant, le principe de la retenue est acquis.

Voici le décret 2016-382

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000032320564/?__cf_chl_f_tk=i9gfiNlfRt5v8NEv2I5Ji3bEua2UmV2i8FNrDHzbwpQ-1783407788-1.0.1.1-ZSI motaD6jYmqrsr4QRa5xsDJ9aTu93B19lvI6xhMs4]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000032320564/?__cf_chl_f_tk=i9gfiNlfRt5v8NEv2I5Ji3bEua2UmV2i8FNrDHzbwpQ-1783407788-1.0.1.1-ZSI motaD6jYmqrsr4QRa5xsDJ9aTu93B19lvI6xhMs4[/url]

Par Isadore

Bonjour,

Je précise que le bailleur a le choix de l'artisan qui fera les réparations, il n'est pas obligé d'aller au moins cher. La contestation du montant du devis ou de la facture ne peut se faire qu'en démontrant un abus (ampleur des travaux excessive ou montant clairement disproportionné).

Il n'est pas du tout prévu de consulter le locataire avant de valider les devis.

Le locataire est présumé responsable des dégradations ayant eu lieu pendant la durée du bail.

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F21105]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F21105[/url]

Par yapasdequoi

Les recours sont dans l'ordre :

- courrier RAR au bailleur
- saisie de la commission de conciliation
- saisie du tribunal