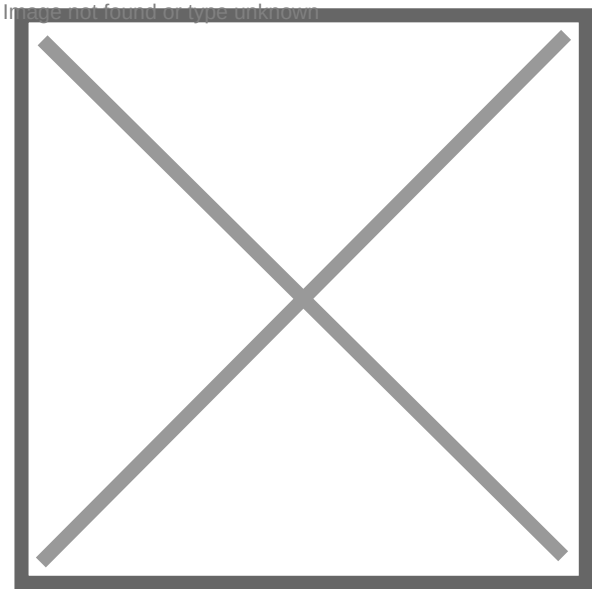




Pas d'etat des lieux mais retenues sur caution

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

Bonjour, nous venons de quitter un logement pour lequel aucun état des lieux n'a été signé le jour de la restitution des clés. Le propriétaire nous envoie le chèque de caution en déduisant une partie pour une remise en état. Ai-je le droit de réclamer ma caution en intégralité du fait qu'aucun état des lieux de sortie ait 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 reconnaît implicitement n'avoir constaté aucun désordre de nature à être mentionné. Il doit donc vous restituer l'intégralité de votre caution sauf à faire preuve de vices 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. Slt

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 rebouchés par nous et constatés lors de la restitution des clés sans que ça n'ait 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 une retenue sur la caution surtout au motif de rebouchage de trous qui ne peuvent être des vis cachés et au motif de refaire une 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 à en tirer un profit locatif sur le futur locataire... Nous pouvons aisément supposer qu'il n'a pas l'intention de vous verser cette plus-value locative liée au rafraîchissement 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.