



Retenue abusive sur Caution

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

BonjourrrrrJe suis actuellement en litige avec mon ancien propriétaire, pour (entre autres...) un problème de matelas.rnrnLors 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 tâche.rnrnOn en finit par conclure qu'elle va le laver avec son nettoyeur vapeur.rnrnSur l'état des lieux elle me force a signer la dégradation du matelas, que je signe en indiquant "petit tache lavable".rnrn3 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.rnrnN'est-ce pas abusif ??rnrnDe 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...rnrnMerci pour vos réponses,rnrnYann,

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

Bonjour,rnrnLes anomalies relevées sur l'état des lieux vous incombent.rnrnLe 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.rnrnPour ce qui est des gamelles je ne vois pas comment vous pouvez discuter sur la qualité voire l'existence du remplacement.rnrnAprès 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... rnrnQuoi de mieux que de remplacer ses ustensiles de cuisine personnels sur le dos de l'ancien locataire...rnrnAinsi que de facturer 250€ une tache minime sur un matelas, et cela sans le remplacer... pour moi cela s'appelle de la fraude... rnrnrnDommage que les locataires ne soit pas protégé de style d'abus....rnrnrnCela étant dis, 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:rnrn* tâché un matelasrnrn* perdu ou détruit des ustensiles de cuisine répertoriés dans l'état des lieux.rnrnIl 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]rnrnBonjour,rnrnLes choses ont un peu changé à ce sujet.rnrnIl 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.rnrnUne 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,rnrnCette 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.rnrnIl 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.rnrnMais 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.