



Difficultés pour récupérer caution

Par **flosa**, le 13/09/2014 à 18:51

Bonjour,

je recherche des conseils pour ma sœur qui vient de quitter son logement et qui a du mal à récupérer sa caution.

Je m'explique. Les propriétaires ont fait avec ma sœur un pré-état des lieux accompagnés d'un huissier.

Tout d'abord la propriétaire demande à ma sœur de lessiver les murs de la maison si elle veut récupérer sa caution (je précise qu'il n'y a pas eu de dégradations du lieu et qu'elle ne fume pas à l'intérieur). Ma sœur lessive les murs.

Quelques jours après, les propriétaires lui demandent de relaver les vitres (ce qui était fait aussi mais pas assez bien apparemment), de nettoyer un placard. entre temps des mouches ont fait des déjections elle doit donc relaver les murs.

comme la fois précédente elle laisse les clefs dans la boîte aux lettres et mon beau-frère s'est rendu ce matin chez les propriétaires pour la caution.

Cette fois, les propriétaires lui demande de traiter les mauvaises herbes de la pelouse pour récupérer la caution.

Ma question est donc: les propriétaires peuvent-ils rajouter des listes de choses à faire de cet ordre au fur et à mesure? Et ces demandes rentrent-elles dans le cadre du raisonnable?

Merci pour vos réponses, ma sœur est très angoissée de cette situation.

Par **Lag0**, le 13/09/2014 à 19:30

Bonjour,

Je n'ai jamais entendu parlé d'un pré-état des lieux avec huissier !

Déjà, le pré-état des lieux n'a aucune existence juridique, je ne vois donc pas ce qu'un huissier y ferait ?

Ce qui compte, c'est l'état des lieux, ou plus exactement la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. Seule cette comparaison permet de mettre en évidence d'éventuelles dégradations à la charge du locataire.

Et dans ce cas, c'est au bailleur de faire procéder aux remises en état aux frais du locataire (retenues sur le dépôt de garantie, et pas caution, justifiées par devis ou factures). Le bailleur n'a pas à demander, après l'état des lieux, au locataire de faire lui-même d'éventuels travaux.

Par **flosa**, le 13/09/2014 à 20:03

Merci pour cette réponse.

Je pense que l'huissier sert à impressionner dans ce cas.

Je précise que ces propriétaires ont plusieurs locations et qu'ils fonctionnent à chaque fois sur le même principe.

Plus d'un locataire est parti en larmes.

Par **Lag0**, le 13/09/2014 à 20:05

Un locataire n'a aucune obligation d'accepter un pré-état des lieux !

Par **flosa**, le 13/09/2014 à 20:19

Ils ont été mis devant le fait accompli. Et le conjoint de ma sœur n'était pas là. Comme elle est assez timide elle n'a pas cherché à argumenter.

Par **moisse**, le 14/09/2014 à 11:46

Le pré-état des lieux est une pratique assez répandue et qui présente quelques avantages.

En effet, le bailleur indique ainsi ce qui selon lui, pourrait être assimilé à un manquement de nature à constituer un dommage le jour de l'état des lieux et de la restitution des clefs.

Car après le véritable état des lieux, il n'y a plus de possibilité pour le locataire de procéder lui-même à des réparations.

Par **Lag0**, le 14/09/2014 à 17:29

Bonjour moisse,

Le locataire est assez grand, je pense, pour savoir s'il rend le logement dans un état comparable à celui dans lequel il l'a reçu.

L'état des lieux n'a, de toute façon, pas vocation à indiquer "un manquement de nature à constituer un dommage", l'état des lieux n'est qu'une description de l'état du logement. Les bailleurs qui pratiquent le pré-état des lieux, et on le voit bien ici, ont tendance à en demander trop au locataire. Si celui-ci est influençable, il va prendre pour argent comptant les demandes du bailleur qui parfois (pour ne pas dire souvent), sont infondées. Je ne vois absolument aucun avantage à cette pratique pour le locataire. Pour les bailleurs malhonnêtes, peut-être plus effectivement...

Par **moisse**, le **14/09/2014** à **18:11**

Hello Lag0

C'est une pratique répandue chez les bailleurs sociaux, on ne peut pas les qualifier de malhonnêtes.

L'état des lieux ne fait que décrire l'état de l'appartement, mais de la comparaison avec le précédent vont naître les anomalies dont le bailleur revendiquera réparation.

Par **Lag0**, le **14/09/2014** à **19:47**

[citation]C'est une pratique répandue chez les bailleurs sociaux, on ne peut pas les qualifier de malhonnêtes. [/citation]

Ah bon ?

Lorsque le bailleur demande, lors du pré-état des lieux de repeindre tout l'appartement alors que les peintures sont seulement défraîchies par le temps (ce que je vois le plus souvent), vous trouvez cela honnête ?

Ainsi, il est content, le locataire influençable le fait, le bailleur reprend un logement à l'état neuf, alors qu'il sait très bien que si le locataire avait rendu le logement en l'état, il ne pouvait rien contre lui et aurait du refaire les peintures à sa charge !

Par **moisse**, le **15/09/2014** à **09:17**

Comme toujours on voit de tout dans le domaine et l'appréciation de ce qui est supportable (surtout par les autres).

Ce n'est pas pour autant qu'on doit stigmatiser tous les bailleurs et tous les locataires.

L'idée du pré-état des lieux me paraît préférable, au moins on, sait de part et d'autre à quoi s'en tenir.

Par **Lag0**, le **15/09/2014** à **10:17**

[citation]L'idée du pré-état des lieux me paraît préférable, au moins on, sait de part et d'autre à quoi s'en tenir. [/citation]

Pour ma part, je reste convaincu que le locataire est assez grand pour savoir s'il rend le logement en bon état (ou du moins dans le même état qu'il l'a reçu) ou non.

S'il rend une ruine en étant persuadé qu'il rend un logement en parfait état, je doute qu'il soit de bonne foi.

De toute façon, libre au locataire d'accepter ou de refuser le pré-état des lieux et libre à lui de tenir compte ou pas des remarques faites durant celui-ci.

Ce qu'il faut éviter, c'est la confusion. Il faut bien expliquer au locataire qu'il n'y a aucune obligation sur ce point !