



Remboursement de caution non conforme à l'état des lieux signés

Par **nagi**, le **19/09/2015** à **15:56**

Bonjour, nous avons effectué l'état des lieux de l'appartement de mon fils le 21 juillet. Sur cet état des lieux il était noté que le parquet est en bon état et qu'il y a deux accros de clic clac. Le reste de l'appartement est propre.

L'agence nous a effectué un chèque de caution de 250, 65 alors que le montant de la caution remboursée doit être normalement de 380E.

Elle nous rajoute alors que ce n'est pas noté sur l'état des lieux signé:

séjour: 2 gros accros lino 60 E

séjour 2 chevilles qui étaient déjà là à l'entrée: 20 E

cuisine: alors que rien n'est noté sur la feuille d'état des lieux: porte frigo abimée: 10E ; trou non rebouché: 5E

et les autres frais sont des frais de régularisation pour un montant de 34, 25 E

La superficie de l'appartement est de 19m² .

Quel est notre recours? Nous avons une photocopie de l'état des lieux signée par l'agence et qui mentionne frigo bon état, deux accros de clic clac, lino en bon état. il n'y a aucune remarque pour la cuisine....

Que pouvons nous faire car il y abus, des choses rajoutées et erronées.

Merci de me repondre

Par **moisse**, le **19/09/2015** à **19:39**

Bonjour,

[citation]Que pouvons nous faire [/citation]

Déjà commencer par appeler les choses par leur nom.

Une caution c'est une personne physique ou morale, qui s'engage à payer le loyer et les charges en cas de défaillance du locataire.

La somme versée au bailleur pour garantir tout ou partie des loyers, charges et dégradations se nomme un dépôt de garantie.

C'est la restitution de ce dépôt qui fait l'objet de la controverse exposée.

Vous devez mettre en demeure le bailleur (via son mandataire l'agence) de restituer l'intégralité du dépôt les observations non mentionnées sur l'état des lieux de sortie, ou mentionnées mais déjà notées sur l'état des lieux d'entrée, ne peuvent pas faire l'objet d'une retenue.

Vous indiquez que la saisine de la juridiction de proximité est gratuite et facile.

Par **nagi**, le **19/09/2015** à **20:12**

merci pour la précision des termes, donc si je comprends bien je dois demander à l'agence de me donner l'intégralité du dépôt sur les observations non mentionnées. Cependant nous avons effectué l'état des lieux ensemble et il a été signé par les deux parties. Il y a quelque part falsification de documents.

par contre étant très novice en matière de droit: qu'est que la saisine de juridiction de proximité?

Merci

Par **moisse**, le **20/09/2015** à **08:34**

Bonjour,

[citation] Il y a quelque part falsification de documents. [/citation]

Pas forcément.

Le bailleur a fait un tour dans les locaux, et a noté des remarques non observées par l'agent immobilier...

Vous devez réclamer l'intégralité du dépôt de garantie, car les observations énumérées sur l'état des lieux (accroc de clic-clac) ne font l'objet d'aucune demande.

La juridiction de proximité est le plus bas degré de la justice et ne traite que les demandes inférieures à 4000 euro.

Les décisions sont prises en dernier ressort, et donc non susceptibles d'appel.

La juridiction de proximité est sis au même endroit que le tribunal d'instance et son greffe est lui aussi commun.

Vous y allez, demandez un formulaire de saisine, exposez vos doléances et l'identité du bailleur par écrit et c'est tout.

Par **nagi**, le **20/09/2015** à **08:47**

merci pour vos informations

Par **Lag0**, le **20/09/2015** à **12:46**

Bonjour,

Je ne suis pas d'accord avec ce qui est dit ici. Le locataire ne peut pas demander la restitution de l'intégralité du dépôt de garantie puisque certaines retenues sont bien justifiées. Du moins on peut le penser. Il y a, à priori, une régularisation de charges ou autre, qui est probablement justifiée par un décompte, et certaines dégradations bien notées sur l'état des lieux de sortie, dont la remise en état, si elle est justifiée par devis ou facture, peut bien faire l'objet de retenues sur le dépôt de garantie.

Le locataire ne peut demander la restitution que des sommes indument retenues, donc celles faisant référence à des remises en état de dégradations non justifiées par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie.

Par **nagi**, le **20/09/2015** à **14:01**

les dégâts répertoriés dans le dépôt de garanties n'ont pas été mentionnés lors de l'état des lieux (signé par la personne de l'agence et nous même)de sortie: le frigo est mentionné en bon état lors de l'état des lieux de sortie et ils retiennent une somme de 10 euros pour une porte de frigo abimée, il en est de même pour un trou non rebouché qui n'existe pas et les 2 chevilles qui était déjà dans le mur à l'entrée.

Seul en effet sont mentionnés les 2 accrocs de clic clac sur le lino qui sont passés de petits accrocs à gros lino.

Par **moisse**, le **20/09/2015** à **16:04**

Hello @lag0,

[citation] puisque certaines retenues sont bien justifiées[/citation]

Aucune selon l'exposé, bien que j'ai retenu "accrocs dans le clic-clac", alors qu'il s'agirait d'accrocs dans le lino causés par le clic-clac.

A vérifier donc

[citation] Il y a, à priori, une régularisation de charges ou autre, qui est probablement justifiée par un décompte.[/citation]

Cela n'est pas évoqué, j'ai lu une liste de retenues en parallèle à des détériorations.

Par **Lag0**, le **20/09/2015** à **20:21**

Il faudrait voir ce qui est réellement noté sur le document car je me méfie personnellement des recopies vite faites ou de mémoire.

Je pense, comme souvent, que nous n'avons pas tous les éléments, donc difficile d'être aussi affirmatif, ni d'un côté, ni de l'autre.

Par **moisse**, le **21/09/2015** à **18:46**

Bonjour,

[citation]Je pense, comme souvent, que nous n'avons pas tous les éléments[/citation]

C'est malheureusement vrai, des éléments essentiels sont dissimulés ou omis, ce qui fausse les raisonnements et peut même provoquer des contres-sens.

Par **nagi**, le **21/09/2015** à **19:12**

sur le document de l'état des lieux que j'ai sous les yeux, elle a barré toute la partie cuisine avec aucun commentaire; pour le séjour: lino en bon état deux accrocs de clic clac et pour le réfrigérateur BF propre.

Voilà ce qui est noté sur l'état des lieux que j'ai signé et que la personne de l'agence a signé.

Alors quel est réellement notre recours?

Par **moisse**, le **21/09/2015** à **19:27**

Ce n'était pas le sens de l'intervention de @lag0 et de mon approbation.

Le dépôt de garantie sert aussi à régulariser les charges provisionnées ou celles échues entre-temps.

Les agences savent bien que les rétentions au titre des réparations n'ont de sens que si elles sont justifiées aussi bien en montant que pour ce qui est de leur exigibilité.