



amputation de la caution suite devis travaux exorbitants !

Par **micholet**, le **30/05/2013** à **14:48**

J'ai quitté la maison que je louais il y a bientôt 2 mois . L'état des lieux de sortie s'est fait sans souci, la maison était impeccable.

J'attendais donc mon chèque de restitution de caution.

Je suis tombée de très haut en découvrant le courrier de l'agence ! on me réclame en sus de la caution 329 € devis à l'appui pour :

- vidange de la fosse sceptique !250 € pour laquelle aucun dysfonctionnement n'était à signaler ni d'ailleurs aucune mention sur le bail pourtant par ailleurs très pointilleux.
- 294 € pour remplacement d'ampoules et pose de douilles à 25 € l'ampoule ça va très vite.
- 104 € de ménage ! dont nettoyage du sol de la terrasse qui de toute façon est ressali dès qu'il pleut et nettoyage calcaire salle de bain et WC alors que photos à l'appui la robinetterie était reluisante comparée à son état lors de notre entrée dans les lieux .

Je m'arrête là, les devis se montent à plus de mille euros.

Le propriétaire a visiblement décidé de remettre sa maison à neuf avant la vente à peu de frais !

Que dois-je faire ? il est hors de question que je règle quoique ce soit ? comment faire valoir mes droits tout en restant dans la légalité

Par **Laure3**, le **30/05/2013** à **15:01**

Bonjour,

Etes-vous en possession du double de l'état des lieux signé des parties ?

Si c'est le cas, le propriétaire (ou l'agence) n'a pas le droit de vous facturer des travaux s'ils ne sont pas indiqués dans l'état des lieux. Vous n'avez donc rien à payer et on doit vous retourner le dépôt de garantie (et non la caution) dans les deux mois suivant votre départ du logement.

Vous envoyez un courrier recommandé AR au propriétaire ou à l'agence en mentionnant votre refus de régler des travaux non inscrits sur l'état des lieux de sortie.

Prenez contact rapidement avec l'ADIL dont vous dépendez (gratuit).

Votre Mairie vous donnera les coordonnées de l'ADIL.

Cdt

Par **janus2fr**, le **31/05/2013 à 08:00**

[citation]Si c'est le cas, le propriétaire (ou l'agence) n'a pas le droit de vous facturer des travaux s'ils ne sont pas indiqués dans l'état des lieux. [/citation]

Bonjour,

Un état des lieux n'a absolument pas à préciser des travaux à faire, ce n'est pas son but !

Un état des lieux est, en quelque sorte, une photo instantanée du logement, on y décrit ce que l'on voit.

Ainsi, la mention "papier peint à remplacer", par exemple, n'a rien à y faire, on notera "papier peint déchiré sur 10cm à droite de la porte" et c'est tout.

C'est la comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie qui fera ressortir les différences d'état du logement et donc d'éventuelles dégradations pouvant être attribuées, ou non, au locataire.

Par **Laure3**, le **31/05/2013 à 17:23**

Bonjour micholet,

Vous avez raison janus, je me suis mal exprimée.

Quoiqu'il en soit, si les causes qui doivent entraîner des ravaux ne sont pas notifiés (ex sol et terrasse sales...calcaire salle de bvaains...)le propriétaire ne peut pas vous réclamer 104€ de ménage