



Retenue sur caution, quel destinataire pour la LRAR

Par **pierrick89**, le **01/04/2016 à 13:40**

Bonjour,

suite au départ de mon appartement que je louai, j'ai reçu un courrier récapitulant les frais qu'ils me retenaient sur mon dépôt de garantie. Etant passé par une agence qui avait la gestion du bien (Foncia, pour ne pas les citer), je ne sais pas si je dois envoyer mon courrier de contestation à eux, ou directement au bailleur (dont je n'ai bien sûr pas l'adresse marquée sur le bail).

Pour résumer, ils me retiennent 180€ (somme pas énorme, mais par principe, je veux les récupérer) pour:

- un détecteur de fumée (absent sur les deux edl, et jamais installé)
- des lattes du balcon, abîmées par l'eau s'écoulant du balcon du dessus (je souhaite contester, étant pour moi un vice de construction)
- le remplacement d'une porte de boîte aux lettres voilée (qui n'était que mal réglées sur l'edl de sortie... de toutes manières, elle est à l'extérieur, dans les parties communes, donc je ne vois pas comment ils peuvent me tenir comme responsable de ce défaut minime qui a toujours existé).
- des frais de déplacement des différents corps de métiers...

Bien évidemment, tout ça sans facture ni devis.

Donc si vous avez des conseils, des liens, ou autres à me faire parvenir, je suis preneur.

Merci d'avance

Par **youris**, le **01/04/2016 à 13:55**

bonjour,

le bailleur ne peut réclamer que les frais relatifs à ce qui est indiqué sur l'edl de sortie en tenant compte de ce qui figure sur l'edl d'entrée.

Lorsque la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie fait apparaître des dégradations dont le locataire est responsable, le propriétaire doit lui fournir les justificatifs des sommes retenues sur le dépôt de garantie. La Cour de cassation considère que la seule production d'un devis est suffisante pour justifier les travaux (Cass. Civ III : 3.4.01, n° 99-13668 ; Cass. Civ III : 2.10.07, n° 06-18142).

donc votre bailleur doit vous fournir au minimum les devis de réparations.

les sommes que le propriétaire réclame au locataire doivent être justifiées. Il ne peut pas fixer

arbitrairement le montant des travaux mais doit présenter des devis ou factures de professionnels.
salutations

Par **janus2fr**, le **01/04/2016** à **14:02**

Bonjour,

Légalement, c'est le propriétaire qui reste responsable. Donc si l'affaire devait être portée devant le juge de proximité, c'est le propriétaire et non l'agence qu'il faudrait attirer. Ce qui signifie que c'est à lui aussi que vous devez envoyer votre LRAR de mise en demeure (copie en lettre simple à l'agence).

Si, malheureusement, les coordonnées du propriétaire n'apparaissent pas au bail alors que c'est obligatoire (loi 89-462), vous pouvez les exiger de l'agence ou écrire à : M. Machin, chez l'agence Tartempion.

Par **pierrick89**, le **01/04/2016** à **16:46**

Je vous remercie de ces réponses. Je vais essayer de me procurer l'adresse de mon ancien bailleur.