



Restitution de caution : Renonciation

Par **Akkyshan**, le **24/03/2015** à **15:50**

Bonjour,

Lors de mon état des lieux de sortie, mon propriétaire a relevé des petites dégradations sur les papiers peints du logement que je louais avec mon conjoint. (déjà présentes lors de notre arrivée mais je ne les avais pas notées, tant pis pour moi)

Après m'avoir hurlé dessus, insulté et intimidé pendant près d'une heure, il m'a demandé d'estimer à la louche le montant des dégradations à retenir sur ma caution. Lui ayant notifié que je n'avais aucune idée du montant des travaux nécessaires, il m'a expliqué qu'entre le papier-peint (il ne retrouverait jamais le même selon lui et devrait refaire toute la pièce pour que ce ne soit pas "moche"), la colle et la main d'œuvre, ma caution ne suffirait jamais et que je lui devrais même de l'argent à la fin.

Bref, il m'a fait ajouter à ma signature sur l'état des lieux cette phrase "Au vu des dégâts, nous acceptons la perte de la caution de xxx€. Bon pour accord."

Je me suis depuis renseignée et j'ai appris que c'était à lui de justifier le montant des dégâts avec des devis ou factures.

Je voudrais donc savoir si actuellement il me reste des recours pour récupérer une partie de ma caution ou si cette phrase que j'ai écrite (sous la pression, je le précise) m'empêche de réclamer quoi que ce soit.

Merci.

Par **janus2fr**, le **24/03/2015** à **16:32**

Bonjour,

C'est original ça !

Comme vous l'avez compris depuis, un bailleur ne peut pas retenir une somme "au forfait" sur le dépôt de garantie.

La retenue doit être justifiée par devis ou facture de professionnel.

La loi 89-462 qui est d'ordre public (c'est à dire que l'on ne peut pas y déroger même par contrat) précise dans son article 22 :

[citation]Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, [fluo]sous réserve qu'elles soient dûment justifiées[/fluo]. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile. [/citation]

Le bailleur doit donc justifier les sommes qu'il vous retient.