

## Récupérer mes cautions sur appartement en expertise

Par **FCL31**, le **07/05/2010** à **14:32**

Bonjour,

Je ne connais rein au loi est c'est le but de ma venu ici

**LES FAIS :**

Je suis locataire d'un appartement qui suite à des travaux dans l'immeuble mitoyen, a subit des dommage :

- Fissures sur les murs
- Fissure à la jonction entre murs et plafond
- Faillance de salle de bains tombée
- Plaque de cheminé cassé
- Plâtre de la cage escalier tombé (avec fissure apparente sur le mur)
- Présence d'humidité sur certains murs
- Crépis de la terrasse prêt a tombé (retenu par la goulotte passe fils électrique).

Bref des dommage sur la quasi totalité de l'appartement

Une expertise contradictoire a été faite en mars 2008 (Expert de mon propriétaire et expert de l'entrepreneur des travaux). Les travaux n'étaient pas encore fini à l'époque.

Une entreprise a fait un devis de remise en état de l'appartement d'environ 5 000 € qui a première vue, concernerait la remise en état de toutes les pièces de l'appartement.

Aujourd'hui, je m'apprête a déménager et un état des lieux serra fait a mon départ normalement en présence des experts des deux partis, mon proprio et moi.

Je vais essayer de contacter l'expert de mon proprio afin de savoir exactement sur quelles parties de l'appartement se porte l'expertise (toutes les pièces ou quelles pièces, tous les murs ou pas,...) mais surement pas évident que l'expert soit d'accord pour me le dire entant donné que je suis pas le mandataire.

**MES QUESTIONS :**

Que peut retenir on propriétaire sur ma cautions ?

Même si admettons j'ai dégradé un murs, qui doit être refais, peut il retenir quelque chose ?

Étant donné que tout est a refaire (et si le rapport d'expertise confirme la totalité), puis je récupérer ma caution plus rapidement ?

Quels sont mes droits ?

Merci d'avance de votre aide

Par **Camille**, le **07/05/2010** à **17:42**

Bonjour,

Pourquoi une (deuxième) expertise contradictoire n'a-t-elle pas été faite une fois les travaux terminés ?

Pour un état des lieux de sortie, [b:21euwvqz][u:21euwvqz]toutes les pièces doivent être examinées[/u:21euwvqz][b:21euwvqz], bien sûr, et c'est dans votre intérêt, parce qu'à chaque fois et pour chaque pièce, muni(e) précautionneusement du rapport d'expertise, vous pourrez faire noter que tel dégât n'est pas de votre fait ou qu'il sera couvert par la réfection déjà envisagée.

Et en faisant noter très soigneusement que cette expertise était elle-même provisoire (travaux pas terminés) et qu'il n'y en a pas eu d'autre pour constater les dégâts définitifs.

S'il s'agit de faire simultanément cette deuxième expertise ET un état des lieux, bien faire attention de ne pas mélanger les deux.

Comme l'a dit Jésus : "Rendez à César ce qui appartient à César"...

Par **Philmer**, le **13/05/2010 à 11:04**

[quote="FCL31":3867suhd] (...)

MES QUESTIONS :

Que peut retenir on propriétaire sur ma cautions ?

Même si admettons j'ai dégradé un murs, qui doit être refais, peut il retenir quelque chose ?

Étant donné que tout est a refaire (et si le rapport d'expertise confirme la totalité), puis je récupérer ma caution plus rapidement ?

Quels sont mes droits ? (...)[/quote:3867suhd]

Bonjour,

Indépendamment de votre cas particulier auquel Camille vient de répondre, j'en profite pour rappeler deux points très importants en matière de location immobilière car sources d'innombrables conflits aussi bien en conciliation que devant les juridictions :

- l'état des lieux d'entrée est absolument indispensable et sa rédaction doit être particulièrement soignée et détaillée. En effet, en l'absence d'état des lieux d'entrée, le preneur est réputé avoir reçu le logement en bon état, aux termes de l'article 1731 du code civil, sauf preuve contraire toujours difficile à apporter.

- la Cour de cassation a adopté une jurisprudence, désormais constante, extrêmement défavorable au locataire sortant en ce sens qu'il n'est pas exigé que le propriétaire justifie de la réalisation effective des travaux de remise en état qu'il impute au locataire. Le préjudice du propriétaire est justifié par la simple production de devis.

Notamment cet

[url=http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000074 sur le sujet[/color:3867suhd][url:3867suhd][color][url]

Par **Camille**, le **13/05/2010 à 14:11**

Bonjour,

Et c'est normal. Le locataire paye parce qu'il s'agit de compenser le préjudice subi par le fait des dégradations, dégradations dont le locataire est responsable, pas pour remettre le bien en état. Après, c'est le problème du propriétaire de savoir ce qu'il veut faire de l'argent ainsi perçu.

S'il le reloue en l'état, le nouveau constat d'entrée pour le locataire suivant reflètera cet état.

P.S. : dégradations, hors usure/vieillessement normal, donc la durée de location intervient.

Par **Philmer**, le **13/05/2010 à 20:16**

Les divers arrêts de cassation rendus sur cette question le sont au visa de l'article 1147 du code civil : la condamnation du locataire n'ayant pas rempli son obligation contractuelle de conservation du bien loué en bon état est donc imparable et, vous avez bien entendu parfaitement raison, juridiquement, incontestable.

Toutefois, la troisième chambre, poussant son raisonnement jusqu'au bout, a censuré une cour d'appel qui avait rejeté l'indemnisation d'un propriétaire au motif que le bien, non seulement n'avait pas été reloué, mais encore, avait été vendu en vue d'être démolé !  
[url=http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000007044249&fastReqId=7899]

S'il est bien entendu parfaitement normal que les propriétaires soient indemnisés du fait de leurs locataires indécents, il n'en demeure pas moins que, dans la pratique, le silence ou l'imprécision de la loi du 6 juillet 1989 sur le sujet crée des situations iniques.

En effet, il est évident que nombre de propriétaires justifient leur préjudice par la production de devis de complaisance, comme par hasard d'un montant équivalent au solde du dépôt de garantie.

Le locataire ayant quitté les lieux ne pourra, sauf à solliciter une expertise judiciaire d'un coût hors de proportion de l'objet du litige, combattre utilement les prétentions de son ancien propriétaire.

Certes, par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie, l'existence du préjudice (depuis un arrêt de 2003, la Cour de cassation en impose la justification) peut être démontrée mais l'estimation du quantum des dommages intérêts résultant de l'inexécution de son obligation par le locataire reste trop aléatoire.

Le sujet a fait l'objet de multiples questions écrites de parlementaires et, régulièrement, les associations de défense des locataires s'en émeuvent.

Au regard du caractère très protecteur de la loi de 1989 - voire d'ordre public pour le titre premier - et du nombre très important de litiges, une intervention législative semblerait la bienvenue.

Enfin, la compétence territoriale exclusive de la juridiction de proximité (tant qu'elle existe !) du lieu de l'immeuble, ne facilite pas non plus l'engagement de procédures judiciaires en contestation pour les locataires, notamment pour des étudiants.[/color][/url]

Par **Camille**, le **14/05/2010** à **09:42**

Bonjour,

[quote="Philmer":a4onm0pq]

Toutefois, la troisième chambre, poussant son raisonnement jusqu'au bout, a censuré une cour d'appel qui avait rejeté l'indemnisation d'un propriétaire au motif que le bien, non seulement n'avait pas été reloué, mais encore, avait été vendu en vue d'être démoli !

[url=http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000007044249&fastReqId=7899  
[/quote:a4onm0pq]

Pareil, même chose. Cassation tout à fait logique.

Remarque : le bailleur n'a sûrement pas vendu son bien "[i:a4onm0pq]en vue de le faire démolir[/i:a4onm0pq]". C'est le promoteur qui a acheté ce bien "en vue de le démolir". Mais il l'a acheté au prix du marché et compte tenu de son état. Le vendeur, lui, l'a vendu pour "en récupérer un max"...

[quote="Philmer":a4onm0pq]

En effet, il est évident que nombre de propriétaires justifient leur préjudice par la production de devis de complaisance

[/quote:a4onm0pq]

Oui, mais la faute initiale en revient au locataire qui n'a pas effectué les réparations qui lui incombent.

Et, en plus, dans ce genre d'histoires, on tombe maintenant dans des "réflexes de Pavlov".

[quote="Philmer":a4onm0pq]

Le sujet a fait l'objet de multiples questions écrites de parlementaires et, régulièrement, les associations de défense des locataires s'en émeuvent.

[/quote:a4onm0pq]

... qui n'ont pas lu ou pas bien compris la portée juridique de...

[quote="Cour de cassation":a4onm0pq]

Vu l'article 1147 du Code civil, ensemble l'article 1731 de ce Code ;

...

Qu'en statuant ainsi, alors que l'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est subordonnée ni à l'exécution de ces réparations [u:a4onm0pq][b:a4onm0pq]ni à la justification d'un préjudice[/b:a4onm0pq][/u:a4onm0pq], la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

[/quote:a4onm0pq]

Donc, le premier "réflexe de Pavlov" des associations qui réclament "[i:a4onm0pq]la justification du préjudice[/i:a4onm0pq]", alors que les textes ne le prévoient pas, conduit au deuxième "réflexe de Pavlov"...

[quote="Philmer":a4onm0pq]

nombre de propriétaires justifient leur préjudice par la production de devis de complaisance

[/quote:a4onm0pq]

alors qu'en réalité, ils n'auraient pas besoin de le faire...

La présentation de devis ne sert qu'à confirmer la matérialité de "l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail". Il faut donc que les devis soient à peu près du même ordre de grandeur mais pas nécessairement supérieurs.

Il est devenu d'usage de ne retenir que le montant réel des travaux quand il est inférieur au montant du dépôt de garantie, mais ce n'est qu'un usage né d'une lecture mal digérée, selon

moi, de certains arrêts de cassation ou plus pour éviter toute discussion oiseuse.

Un peu comme l'histoire de la "non remise des clés" par le locataire en fin de bail qui interdirait, par principe, au bailleur de rentrer légitimement en possession de son bien et qui alimente moult discussions passionnées...

Image not found [url]

Par **Philmer**, le **15/05/2010** à **19:34**

[quote="Camille":2jejbng]Bonjour,

La présentation de devis ne sert qu'à confirmer la matérialité de "l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail". Il faut donc que les devis soient à peu près du même ordre de grandeur mais pas nécessairement supérieurs.

Il est devenu d'usage de ne retenir que le montant réel des travaux quand il est inférieur au montant du dépôt de garantie, mais ce n'est qu'un usage né d'une lecture mal digérée, selon moi, de certains arrêts de cassation ou plus pour éviter toute discussion oiseuse.[/quote:2jejbng]

Bonjour,

Poursuivons donc cette très intéressante discussion.

Pour encore plus de clarté, voici

[url=http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000007494603&fastReqId=2002 arrêt du 25 janvier 2006[/color:2jejbng][b:2jejbng][url:2jejbng] : (...) [i:2jejbng][b:2jejbng]"le bailleur est en droit de demander la réparation intégrale du préjudice que lui cause l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail, que son indemnisation n'est pas subordonnée à l'exécution de ces réparations et qu'il appartient au juge d'évaluer le montant d'un dommage dont il constate l'existence dans son principe"[/i:2jejbng][b:2jejbng] (...)

La Cour ne peut être plus claire : la défaillance contractuelle du locataire se résout en dommages-intérêts selon les règles de droit commun, la fixation de l'indemnisation du bailleur relevant de l'office et de l'appréciation souveraine des juges du fond.

De là et toujours selon les principes de droit, le bailleur doit être indemnisé de l'intégralité de son préjudice.

Cependant, le souci - et les litiges - viennent de la preuve de la matérialité du dommage.

Comme vous soulignez, [i:2jejbng]La présentation de devis ne sert qu'à confirmer la matérialité de "l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail" [/i:2jejbng]

Or, si la pratique nous montre qu'il en est ainsi, cette pratique est juridiquement contestable, selon moi, principalement lorsque existent un état des lieux d'entrée et de sortie

contradictaires.

En effet, par arrêt du 23 mai 2002, la même troisième chambre rappelle [b:2] "[i:2] (...) attendu qu'un état des lieux dressé contradictoirement constate une situation de fait jusqu'à preuve contraire (...) "[/i:2] [b:2]

Vous savez comme moi que les états des lieux sont généralement très imprécis sur l'état réel du logement : les mentions "état neuf", "bon état", "état moyen" complétées hâtivement par des remarques telles que "quelques trous" ou autres ne permettent qu'une comparaison approximative entre l'état à l'entrée et à la sortie du locataire.

A mon sens, c'est bien cet état des lieux contradictoire qui fonde ou non l'action en réparation du bailleur, le ou les devis venant à son appui, non pour justifier la matérialité du dommage mais pour l'évaluer.

Dans cette situation, les règles de droit, y compris celles relatives à l'administration de la preuve sont respectées.

Bien entendu, en l'absence d'états de lieux contradictoires, la preuve étant libre en la matière, le bailleur pourrait facilement justifier du dommage (constat d'huissier par exemple).

Vous soulignez également [i:2] in fine [i:2] cette pratique de ne retenir le montant de travaux estimés qu'à concurrence du solde du dépôt de garantie, alors que, en droit, et je vous rejoins pleinement, le bailleur est fondé à attirer son ancien locataire en réparation de l'intégralité de son préjudice, fut-il supérieur à ce solde.

Ainsi donc, s'est développée [b:2] une pratique [b:2] - et c'est cet état de fait qui est dénoncé par les parlementaires et les associations - de certains propriétaires (pas tous, loin s'en faut mais quand même !) de conserver l'intégralité du dépôt de garantie au motif qu'un entrepreneur quelconque a établi un devis à leur demande....démontrant ainsi la matérialité de leur dommage : quatre trous de punaises dans un mur justifiant la réfection complète des peintures....de l'ensemble de l'appartement, bien entendu, une seule pièce ne

pouvant être repeinte, ce serait dépareillé (j'exagère à peine !) Image not found or type unknown

Franchement, je pense également, que l'article 22 de la loi de juillet 1989 devrait être intelligemment complété pour mettre un peu d'ordre et de rigueur dans tout cela, la pratique se faisant de plus en plus arbitraire. [/color] [/url]

Par **Camille**, le **17/05/2010** à **09:37**

Bonjour,

Sauf que vous vous mélangez un peu les pinceaux... La pratique qui s'est développée n'est pas celle de certains bailleurs qui retiennent l'intégralité du dépôt de garantie, qui est de droit, mais justement et au contraire, de ne retenir que le montant des travaux nécessaires, qui n'est pas de droit mais qui est, par définition, favorable au locataire. Donc, je ne vois trop pourtant on critiquerait cette pratique. Les associations aussi confondent autour et alentour :

elles prennent pour une pratique ce qui est de droit et prennent pour le droit ce qui n'est qu'une pratique.

Maintenant, elles pourraient demander que la loi change pour refléter une pratique tirée d'un certain bon sens.

Par **FCL31**, le **24/06/2010** à **10:34**

Excusez moi de ne revenir vers vous que maintenant (cause de travail et déménagement)

Je n'ai pas encore fait l'état des lieux de mon ancien appartement (j'ai jusqu'au 30/06 pour rendre les clés)

Mais je ne suis pas certains que toutes vos réponses, aussi intéressantes les unes que les autres, ne répondent vraiment à ma question.

Je viens de revoir mon état des lieux de sortie et j'ai remarqué qu'il était détaillé par pièces (Chambre 1, Chambre 2, Cuisine, Couloir, Salon, ...) avec éventuellement certaines observations ("failence légèrement cassée" pour la cuisine, ...).

Je voudrais savoir : si il est marqué que pour chaque pièce il y a une expertise en cours, mon propriétaire peut-il conserver mes cautions ?

Si oui y a-t-il un texte de loi le signifiant que le proprio peut retenir une caution pour une dégradation faite par un tiers ?

Si non y a-t-il un texte de loi le signifiant qui pourrais m'aider ?

Par **Camille**, le **24/06/2010** à **11:32**

Bonjour,  
Dans l'ordre...

[quote="FCL31":117nk9I9]

Si oui y a-t-il un texte de loi le signifiant que le proprio peut retenir une caution pour une dégradation faite par un tiers ?

[/quote:117nk9I9]

Faite par ce seul tiers sans pouvoir vous imputer une partie au moins de la dégradation, sûrement pas.

[quote="FCL31":117nk9I9]

Si non y a-t-il un texte de loi le signifiant qui pourrais m'aider ?[/quote:117nk9I9]

Le texte qui dit qu'on n'a pas le droit de détenir le bien d'un autre sans motif valable. Or, une caution est destinée à couvrir en tout ou partie les dégradations commises par le locataire. Dès lors que l'objet de la caution n'existe pas, la caution devient sans objet et doit donc être restituée.

[quote="FCL31":117nk9I9]

Je voudrais savoir : si il est marqué que pour chaque pièce il y a une expertise en cours, mon

propriétaire peut-il conserver mes caution ?

[/quote:117nk9I9]

En principe non, mais le propriétaire peut se retrancher derrière le fait que pour savoir ce qui est imputable au locataire, il faut d'abord éliminer ce qui sera imputé au tiers. Or, on ne le connaîtra exactement qu'après expertise.

Euh...

[quote="FCL31":117nk9I9]

Je n'ai pas encore fait l'état des lieux de mon ancien appartement

...

Je viens de revoir mon état des lieux de sortie et j'ai remarqué...

[/quote:117nk9I9]

[img:117nk9I9]<http://forum.juristudiant.com/images/smilies/105.gif>[/img:117nk9I9]