

## Le saviez-vous ? La caution

### La caution, quand puis-je la garder ?

La caution est considérée, aux yeux de la loi du Nevada, comme appartenant au locataire jusqu'à ce qu'il quitte la propriété. La restitution de la caution ne doit donc pas être prise à la légère, elle est très réglementée.

Dans le cas d'un départ à l'échéance du bail, à condition que le locataire ait fait parvenir une notice de 30 jours à son propriétaire ou le gestionnaire, la caution doit être restituée au locataire sous 30 jours après l'état des lieux de sortie. Si le moindre centime est retenu, une liste détaillée des éléments retenus sur la caution doit être également fourni au locataire.

Afin de déterminer la part de responsabilité du locataire dans les dégâts, on considère le "wear-and-tear", c'est à dire l'usure. Des tâches mineures sur les murs par exemple ne peuvent être chargées au locataire (à moins que le propriétaire ait repeint entièrement la propriété avant l'emménagement du locataire et puisse le prouver). Un store jauni ou abîmé qui n'aurait pas été volontairement arraché ou endommagé, peut difficilement être chargé au locataire. Le locataire est censé, comme indiqué dans la plupart des baux, faire un nettoyage professionnel de la propriété (à moins qu'il n'ait pré-payé un frais de nettoyage à l'entrée), et des moquettes. Mais attention à l'état des lieux qui pourrait faire état de saleté à l'emménagement et qui de ce fait, discrédite la retenue sur la caution. On pourrait charger des trous dans les murs qui n'auraient pas été causés par exemple par l'absence d'un "stop" derrière une porte, protégeant le mur. Au fil des années, il devient extrêmement difficile de retenir peinture, changement des sols, etc...

A moins encore de prouver que le locataire a endommagé par d'autres actions que la simple usure quotidienne. Une moquette pleine d'excrements de chien ou chat, ou qui aurait une odeur forte causée par un animal, peut être retenu sur la caution, car il ne s'agit pas là d'usure quotidienne, mais d'une négligence du locataire.

C'est au propriétaire de prouver, et non au locataire. Dans le cas où le locataire réclamerait au tribunal (small claim court) sa caution non-restituée dans son entièreté ou partiellement, c'est au propriétaire (ou son représentant) d'amener des preuves (photos, vidéo, état des lieux ...) afin d'espérer avoir gain de cause.

Un locataire peut également perdre l'entièreté de sa caution lorsque:

- Il termine son bail avant la fin de l'échéance,
- Il est expulsé pour non-paiement de loyer
- Il est expulsé pour tout autre violation de bail

**Attention:** une personne victime de violence domestique, harcèlement, ou violences sexuelles, peut mettre fin au bail, avec preuves et documentations à l'appui. Le propriétaire peut retenir sa caution uniquement dans le cas de dégâts, et non pour le non-paiement de loyers sur le restant du bail non-honoré.

Un locataire qui serait contraint de quitter la propriété car le propriétaire refuse d'effectuer des réparations majeures ou que la propriété est rendue inhabitable, a le droit de récupérer l'entièreté de sa caution.

Enfin, une personne engagée dans l'armée et déployée, a le droit de terminer un bail avant son échéance et récupérer l'entièreté de sa caution.

