



Dépot de garantie retenu après 23 ans de location

Par Batok

Bonjour à tous et merci d'avance pour votre retour,

nous avons occupé une maison pendant 23 ans. La location prend fin à la suite d'une décision des propriétaires de vendre leur bien rapidement et en état 24 ans après la construction du logement.

En 24 ans, aucun travaux de rafraichissement, de rénovation ou de remise en état n'ont été évoqués ou entrepris par les bailleurs.

Un pré-état des lieux puis un état des lieux minutieux et complet a été réalisé par un huissier à la demande des bailleurs. Il a été en effet constaté des peintures, papiers peints vieillis et abimés par le temps et l'usage normal d'un bien pendant 24 ans. Aucune négligence, mauvaise pratique ne justifie cette usure. Les murs sont jaunis, l'emplacement des cadres, des meubles sont donc visibles. Il y a eu en effet quelques griffures de chat sur la tapisserie présentent seulement sur quelques bandes de murs.

Les maisons du quartier où est situé ce logement ont subi pour beaucoup d'entre elles des mouvements de terrain. Ce bien n'a pas été épargné par cela et présente donc de nombreuses fissures extérieures et intérieures visibles sur les murs, plafonds...

Or, les bailleurs ont commandé un devis auprès d'un artisan peintre pour la remise à neuf du logement (enduit, ponçage, détapissage, peinture...). Travaux, en 23 ans, jamais entrepris. Ce devis s'élève à plus de 11.900 euros. Dans un courrier recommandé, les bailleurs nous informent vouloir appliquer, malgré l'absence de grille de vétusté dans le bail d'entrée, une valeur résiduelle de 10 % sur le montant total des travaux de peinture des murs et plafonds.

Le montant de la valeur résiduelle s'élève donc à 1190 euros selon leur calcul et l'application de ce taux. Cela reviendrait à ne pas rendre la caution locative.

En effet, par exemple, le devis détaille des travaux et donc des montants dans certaines pièces où aucune dégradation n'a été constatée par l'huissier, tout au plus des marques liées à l'emplacement des meubles, jaunissement ou liées à un usage tout à fait normal des lieux...

D'ailleurs, l'ensemble de l'état des lieux prouve bien l'état très correct de l'ensemble des équipements (meubles cuisines, portes de garage, carrelage, radiateurs, escaliers, fenêtres...) 23 ans après et ce sans aucune intervention de rafraichissement de leur part.

Pour info, aucuns travaux ne seront entrepris car les acheteurs ont prévu de réaménager les lieux, abattre des murs...Le nouvel argument serait que l'état des tapisseries, peintures aurait fait baisser la valeur du bien au moment de la vente.

pouvez-vous m'éclairer et me donner des arguments ? nous avons une convocation pour une conciliation à venir.

merci d'avance,

cordialement,

Par Indigo

Bonjour Batok,

Vous pourriez consulter un avocat dont la prestation est gratuite.

cf.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706>

Si tel est votre choix, munissez vous de tous les documents en votre possession :
l'avocat les lira mais ne les conservera pas.

Cordialement.

Par isernon

bonjour Batok,

vous écrivez " En 24 ans, aucun travaux de rafraichissement, de rénovation ou de remise en état n'ont été évoqués ou entrepris par les bailleurs."

je pense que vous n'ignorez pas que le locataire doit l'entretien et les menues réparations.

voir ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19424]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19424[/url]

salutations

Par Batok

merci pour les retours.

Fort heureusement, en 24 ans, la maison a été entretenue et les menues réparations effectuées.

Quand j'évoque la rénovation, je parle bien du changement des papiers peints et de la peinture.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce que vous décrivez est de l'usure normale, et donc correspond à ce qu'on appelle la "vétusté".
Celle-ci est entièrement à la charge du bailleur, et il ne peut donc rien retenir.
C'est son choix de rénover le logement en vue de le relouer mais vous ne lui devez rien.

PS: ce n'est pas une "caution locative" c'est un "dépôt de garantie".

Consultez votre ADIL, c'est gratuit.

[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil[/url]

Ou bien ce lien qui propose un modèle de lettre pour réclamer le dépôt de garantie :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

extrait

"Lorsque le propriétaire refuse de rendre le dépôt de garantie malgré cette lettre recommandée,
Le locataire doit engager une conciliation avec un conciliateur de justice ou la commission départementale de conciliation (CDC).

Cette procédure est obligatoire pour pouvoir par la suite, éventuellement, saisir le juge.

La conciliation est gratuite pour le locataire et le propriétaire.

Par janus2

Bonjour,

Ce que vous décrivez est de l'usure normale, et donc correspond à ce qu'on appelle la "vétusté".

Pas tout à fait, les griffures de chat, par exemple, ce sont bien des dégradations. Mais après 24 ans, vous faire payer 10% parait exagéré.

Par yapasdequoi

Le mieux c'est de contester tout sans distinction, vous verrez si le bailleur cède ou s'il faut aller jusqu'au tribunal. Payer la seule surface abimée par les chats, vétusté déduite, serait un compromis acceptable.

Par Batok

merci beaucoup pour vos retours précieux.

J'essayerai de faire un retour sur la suite des évènements