



## Dépôt garantie retenue: réparations avant l'état lieux sortie

-----  
Par Amora

Bonjour à tous

Nous avons loué un appartement non meublé pendant 3 ans et avons fait l'état des lieux de sortie fin mai. Il n'y a pas eu de dégâts majeurs, un protocole a été établi.

Le propriétaire a conservé plusieurs centaines d'euros de notre dépôt de garantie et a justifié avec une facture des réparations effectuées fin avril, presque un mois avant notre départ.

Nous ne voulions pas risquer d'être tenus responsables de certaines usures et avons écrit une lettre de "Demande d'Intervention" début avril, demandant : la réparation du siphon qui fuyait sous l'évier de la cuisine, la réparation des fuites autour de la baignoire. Nous avons également estimé qu'il était de notre responsabilité en tant que locataire, d'informer le propriétaire, afin que d'autres dommages puissent être évités (par exemple des dégâts d'eau dans la salle de bain). Les réparations ont été effectuées mi-avril. En raison de la fuite, la baignoire a également reçu un nouveau vidage. Notez que l'appartement n'était pas en très bon état lorsque nous avons emménagé et qu'aucun travail de ce type n'a été effectué pendant notre séjour de 3 ans. Nous pensons donc que les "dégâts" étaient dus à l'usure normale. Nous n'avons jamais été prévenus que nous aurions à payer. La facture vient d'être présentée maintenant.

Ces réparations ne sont pas mentionnées dans le Décret n°87-712 du 26 août 1987, qui énumère les petites réparations et l'entretien courant à effectuer/payer par le locataire.

Qui doit payer ?

Le paiement aurait-il dû être traité séparément du dépôt de garantie ?

Les déductions sur le dépôt de garantie ne peuvent-elles être justifiées que par des comparaisons entre l'état des lieux d'entrée et de sortie ?

Que devons-nous faire ?

Nous sommes actuellement en procédure de conciliation judiciaire.

Merci beaucoup!

Un peu plus de contexte :

Après l'état des lieux de sortie, il n'y a eu aucune communication du propriétaire. Nous avons reçu une partie du dépôt de garantie début août, plus de deux mois après l'état des lieux de sortie. Nous n'avons reçu aucune explication, justification, devis ou facture. Comme conseillé par l'ADIL, nous avons exigé le remboursement intégral et le paiement punitif du retard par lettre recommandée avec AR, à laquelle le propriétaire n'a pas réagi. Nous avons entamé une procédure de conciliation judiciaire à laquelle le propriétaire n'a pas réagi à temps, nous avons donc déjà reçu le constat de carence, nous permettant d'aller en justice. Finalement, le propriétaire a réagi et a présenté la facture. Le propriétaire a proposé en gros de partager les frais.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Les réparations indiquées sont des charges locatives. Il est donc légal qu'elles vous soient imputées. Ces retenues ne sont pas liées à l'état des lieux de sortie.

-----  
Par Amora

merci pour votre réponse. pourquoi pensez-vous que ces réparations doivent être payées par le locataire ? elles ne sont pas listées dans le Décret n°87-712 du 26 août 1987. à propos de la dernière phrase : quelle est la conséquence, qu'elles ne soient pas liées à l'état des lieux de sortie ? est-ce que cela veut dire que les réparations n'auraient pas pu être déduites du dépôt de garantie ? merci

-----  
Par yapasdequoi

Les menues réparations sont des charges locatives, notamment les joints (de baignoire, de siphons, etc). Relisez bien ce décret.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148[/url]

Ainsi que l'article 22 de la loi 89-462 qui indique :

[le dépôt de garantie] est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le bailleur a-t-il bien justifié ces charges et donc de les avoir retenues.

Mais vous pouvez encore contester au tribunal... Vous verrez bien. Mon avis n'est qu'indicatif.

-----  
Par Amora

merci encore.

Je pense que la liste est écrite un peu vague ?! Par exemple "a) Canalisations d'eau : Dégorgement". Est-ce que cela veut dire que les joints et les colliers mentionnés ne concernent que le dégorgement ?

J'ai aussi trouvé ceci :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697[/url]

"Plomberie

Canalisation d'eau

Le locataire doit dégorgé et remplacer les joints et les colliers des canalisations d'eau.

À savoir

Si la vétusté des canalisations provoque une fuite d'eau, le locataire doit avertir le propriétaire, à qui il revient de faire les réparations nécessaires ."

Ils ont écrit que les fuites causées par la vétusté doivent être payées par le propriétaire ?!

Je suis d'accord, que le nouveau siphon était peut-être inutile et que moi, le locataire, j'aurais pu réparer la fuite en installant un nouveau joint. Mais le joint de silicone complet autour de la baignoire, entre la baignoire et le mur, ainsi que le vidage ont été remplacés. L'artisan a mis environ 4 heures pour cela. Je pensais que ce n'était pas une réparation mineure ?

Mais encore une fois, dans le paragraphe suivant sur les Eviers, il n'y a aucune mention de joints : "e) Eviers et appareils sanitaires : Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches."

Y a-t-il des règles concernant la procédure à suivre pour ces réparations. Supposons que moi, le locataire, j'en sois responsable. Le propriétaire n'avait-il pas l'obligation de me rappeler ma responsabilité ? N'aurait-on pas dû me laisser la possibilité de faire les réparations moi-même ou d'engager l'artisan que je préfère ? J'ai demandé au propriétaire de réparer un problème et on ne m'a jamais donné de devis ni d'accord. On ne m'a jamais demandé de payer ces réparations, elles n'ont jamais été ajoutées à mes charges de location. Merci beaucoup!

-----  
Par yapasdequoi

Il y a aussi le décret 87-713 qui reprend la plupart des éléments et met les joints à nouveau à charge du locataire.

En effet, vous auriez pu missionner un artisan de votre choix. Mais vous avez envoyé une liste de demandes de réparations au propriétaire, c'est donc lui qui avancé les frais et vous les impute ensuite.

4 heures pour un joint et un siphon... il est un peu lent !

Si le bailleur propose de partager ces frais, vous vous en tirez bien. Aller réclamer au tribunal peut vous être moins favorable.