



Litige prélèvement du dépôt de garantie - locataire

Par pcgb

Bonjour,

Voici mon problème, peut-être quelqu'un pourra-t-il me conseiller. Merci d'avance à ceux qui prendront le temps de me lire et de me répondre.

J'ai loué pendant quatre ans un appartement à Lille auprès d'une agence immobilière.

J'ai quitté cet appartement pour déménager à l'étranger, l'état des lieux a été réalisé sans moi en accord avec l'agence (quelqu'un devait me représenter mais n'a pas pu se déplacer pour des raisons de santé).

L'agence a constaté des dégradations. Je n'en conteste pas certaines (une tâche sur le lino de la cuisine qui doit être changé et une ampoule manquante), mais d'autres ne sont pas de mon fait et sont déjà présentes dans l'état des lieux d'entrée (traces sur un mur, visibles sur les photos).

L'agence immobilière souhaite conserver l'intégralité du dépôt de garantie plus 200 euros supplémentaires à leur verser, soit un total de plus de 800 euros.

L'agence me présente comme justificatifs une facture pour l'ampoule (60?), et deux devis non signés émis par leur propre service rénovation (impossible d'avoir le nom de l'artisan prestataire) pour le sol de la cuisine et la peinture du mur.

J'ai contesté par lettre recommandée, en exigeant des devis signés ou des factures, que l'on refuse de me fournir. On me répond que de leur côté "le dossier est clos", et que je dois payer.

Je suis prêt à céder sur certains points, mais pas pour une dégradation déjà présente sur les photos de l'état des lieux d'entrée.

Suis-je dans mon droit? Mes exigences sont-elles démesurées? Quels recours puis-je envisager?

Merci d'avance,
P.

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'état des lieux de sortie a-t-il été signé par vous ? ou par votre représentant ? ou fait par huissier ?

Si non aux 3 questions, il n'est pas opposable, et donc aucune retenue n'est légale.

Par pcgb

Bonjour, merci pour votre réponse,

J'ai signé l'état des lieux de sortie, car je reconnais ne pas avoir remis l'ampoule en question et avoir tâché le sol, je suis prêt à céder sur ces points, malgré des tarifs que je trouve exorbitants.

En revanche, les traces sur le mur sont présentes dans les photos des deux états des lieux entrée et sortie, je ne vois donc pas pourquoi je devrais payer pour ces rénovations.

Par yapasdequoi

Ayant signé l'état des lieux de sortie, vous avez donc accepté les constatations qui y sont mentionnées.
Les photos ne prouvent rien. Il faut se référer à ce qui est décrit sur les documents.
Si les taches sont mentionnées sur le4EDLE et sur l'EDLS elles ne vous sont pas imputables.

Les devis peuvent être contestés, étant donné que ce ne sont pas des devis d'entreprises mais de simples "chiffrages".
Toutefois, c'est assez facile d'obtenir des devis officiels élevés, il n'est pas évident que vous y gagneriez.

Vous devez émettre vos réclamations par courrier RAR puis si besoin saisir la commission de conciliation et/ou le tribunal directement.