Avis dépôt garantie locatation

Par ThierryBzt

Bonjour,
J'ai rendu mon appartement non meublée, que je louais via une agence immobilière depuis 6 ans.

1 mois après avoir rendu l'appartement, l'agence me réclame environ 800 euros (non restitution de la caution de 500 euros + 300 euros en sus), pour des frais qui me paraissent totalement injustifiés. J'aimerais avoir votre avis sur ces différents points, et quel recours je peux avoir d'après vous.

Dans un premier temps, l'agence me demande environ 300 euros pour réparer un parquet et plintes. Or ce problème avait été indiqué sur mon état des lieux d'entrée, puisqu'un dégât des eaux avait été signalé par la précédente locataire. Sans intervention de l'agence pour corriger ce problème, il s'est très légèrement accentué durant ma location.

L'agence me facture également le changement de la douchette de douche, et du mitigeur. L'appartement a environ 8 ans, et ces éléments sont d'origine. Ils n'ont pas été détériorés de ma faute, mais simplement de par leu vétusté.

Le balcon est en béton brut. Il n'y a aucun revêtement pour le protéger (ni carrelage ni bois). De ce fait, étant donné qu'il n'y a aucun balcon au dessus, le béton noircit et verdit de par la pluie, l'humidité et la pollution. A mon départ, j'ai pris soin de nettoyer le balcon. Mais bien évidemment, il n'est pas revenu à son état d'origine. En copropriété, il est également interdit de passer un nettoyeur haute pression.

Pour justifier ces frais, l'agence s'appuie sur un barème qu'ils m'ont envoyé. Mais cela me parait totalement injustifié (pas de facture, pas de devis). Ils indiquent pas exemple sur leur barème qu'une douchette de douche en mauvais état est facturé 35 euros.

Merci beaucoup pour votre éclairage sur ce problème.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le bailleur doit justifier les sommes retenues du dépôt de garantie (pas caution)
1 - ce sont des dégradations notées dans l'état des lieux de sortie en comparaison avec l'état des lieux d'entrée
2 - la vétusté doit être déduite du montant retenu, en se basant par exemple sur les grilles de vétusté des logements sociaux
3 - le montant doit être justifié par un devis ou une facture d'une entreprise. Un simple chiffrage d'une agence n'est pas acceptable

Lire cette page (avec lettre type de contestation)
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

"Pour mettre en demeure le propriétaire de rendre le dépôt de garantie et payer la pénalité, le locataire doit lui envoyer une lettre recommandée avec avis de réception."

Par ThierryBzt

Merci beaucoup pour votre retour

A la lecture de mon message, pensez-vous que j'ai intérêt à contester leur décision ? Ou est-ce peine perdue ?

Par yapasdequoi

Vous pouvez contester, c'est gratuit (sauf le courrier RAR)
800 euros pour un dommage inexistant au parquet, une douchette et un nettoyage du balcon c'est franchement trop cher.
Mais tout dépend des mentions exactes et du niveau de détail sur vos états des lieux d'entrée et de sortie.

Vous pouvez les montrer pour avis à votre ADIL.

Par ThierryBzt

Sur mon état d'état des lieux d'entrée, l'état du balcon n'est pas indiqué.

Ils me reprochent également le fait qu'un couvercle pour luminaire manque dans la salle de bain. Or il n'a jamais était présent. Je n'avais même pas remarqué, lorsque j'étais locataire, qu'il était manquant. Comment puis-je prouver qu'il n'a jamais été présent ? Sachant que sur l'état des lieux d'entrée, cet élément est marqué en bon état, mais aucune photo n'atteste de la présence ou non de ce cache luminaire.
(pour information, il s'agit d'un cache luminaire de ce type : https://www.eibabo.fr/barthelme/couverture-1m-couvercle-pour-luminaires-62399661-eb17406481?utm_source=Portals&utm_medium=CPC&utm_campaign=eibabo-FR_GoogleShopping_FR&gad_source=1&gclid=EAIaIQobChMIob7B8IjUhQMV9ZpoCR3K5gHbEAQYBCABEgIrqPD_BwE)

Par yapasdequoi

Si l'état des lieux d'entrée n'est pas assez précis et que l'état des lieux de sortie indique un élément manquant, c'est à votre charge.

Un élément non qualifié à l'entrée est considéré remis en bon état.
cf code civil
Article 1731Version en vigueur depuis le 21 mars 1804
Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804
S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

A savoir pour le futur : le locataire doit être très attentif à l'état des lieux d'entrée, il a en plus 10 jours pour le faire compléter si besoin, parce que le bailleur sera très attentif à la sortie.