



Caution état des lieux de sortie

Par lager1

Bonjour,

J'aimerais avoir votre avis concernant un litige avec mon ancien propriétaire au sujet de la restitution de mon dépôt de garantie.

J'ai quitté mon appartement il y a quelques semaines après environ un an d'occupation.

Avant mon déménagement, mon propriétaire m'avait indiqué qu'il ne serait pas présent le jour de mon départ. Pourtant, ce jour là, je l'ai finalement croisé sur place. Il est resté environ une heure. C'est pourquoi il m'avait proposé de déposer les clés dans la boîte aux lettres après avoir réalisé le ménage afin de m'éviter un aller-retour, en me disant qu'il réaliserait lui-même l'état des lieux de sortie.

J'ai accepté cette proposition car nous avons toujours eu de très bonnes relations pendant toute la durée de la location. Je n'avais jamais eu de litige avec lui au contraire on s'est beaucoup arrangés mutuellement?.

L'état des lieux de sortie a donc été réalisé en mon absence. Je n'ai rien signé et n'ai pas pu faire mes observations ou contester les éléments qui y figurent.

Quelques jours plus tard, j'ai reçu le décompte de mon dépôt de garantie. Sur les 470 ? de dépôt de garantie, le propriétaire retient environ 420 ?.

Je conteste principalement deux postes.

Le premier concerne les frais de ménage, pour un montant de 225 ?.

Je reconnais avoir oublié deux ou trois petits détails lors de mon départ, mais certainement pas de quoi justifier un tel montant. À mon sens, plusieurs éléments relèvent davantage de l'usure normale ou sont très largement exagérés.

Par exemple, le propriétaire me reproche des traces de calcaire dans la salle de bain. Or ces traces existaient déjà lors de mon entrée dans les lieux. Je possède des photographies prises à cette époque qui le montrent. Le secteur est également connu pour avoir beaucoup de calcaire. Pendant toute la durée de la location, j'ai utilisé un pommeau de douche anticalcaire et j'ai même remplacé celui qui était installé dans le logement, car il était complètement entartré.

À mon arrivée dans l'appartement, j'avais d'ailleurs payé environ 200 ? à une entreprise de nettoyage principalement pour ce problème de la douche.

Le second point concerne la plaque vitrocéramique.

Le propriétaire a décidé de la remplacer entièrement. Pourtant, elle fonctionnait parfaitement lors de mon départ. Elle n'était ni cassée, ni fissurée, ni décollée. Elle présentait uniquement des marques d'usure liées à la chauffe, ce qui est fréquent sur ce type de plaques.

Ces marques existaient déjà à mon entrée dans les lieux. Elles se sont simplement accentuées après environ un an d'utilisation normale. Je considère qu'il s'agit d'une usure normale et non d'une dégradation nécessitant son remplacement.

Je précise également que le propriétaire ne m'a jamais informé de son intention de remplacer cette plaque. Il ne m'a proposé aucun devis, ne m'a demandé aucune explication et ne m'a laissé aucune possibilité de discuter ou de contester cette décision avant d'engager les travaux.

Par ailleurs, l'état des lieux d'entrée indique que cette plaque était ?neuve?. Pourtant, au moment de la retenue sur le dépôt de garantie, il applique une décote de 60 ? au titre de la vétusté. Aucune grille de vétusté n'est annexée au bail. Je lui ai demandé l'âge réel de cette plaque ainsi que son prix d'achat d'origine afin de comprendre le calcul effectué,

mais il refuse de me communiquer ces informations.

Aujourd'hui, le propriétaire me demande que nous nous rencontrions afin de "régulariser" la situation. Or j'habite désormais à plusieurs centaines de kilomètres et je ne souhaite pas refaire ce déplacement.

Surtout, je ne comprends pas cette demande. Il m'avait annoncé qu'il serait absent le jour de mon départ, mais je l'ai finalement croisé sur place. Il disposait donc de tout le temps nécessaire pour réaliser un état des lieux contradictoire ce jour-là. C'est pourtant lui qui a préféré me demander de déposer les clés dans sa boîte aux lettres et réaliser seul l'état des lieux. De plus, le ménage a déjà été effectué et la plaque vitrocéramique a déjà été remplacée. Je ne vois donc pas ce qu'une rencontre plusieurs semaines après pourrait permettre de constater.

Enfin, pendant toute la durée de la location, j'ai toujours entretenu correctement le logement. Le propriétaire est déjà venu dans l'appartement pendant mon occupation et a pu constater son état. Il était même « connu » auprès du couple propriétaire que leur logement que j'occupais était bien entretenu et désormais ils changent de discours. De mon côté, je ne l'ai jamais sollicité pour plusieurs problèmes pourtant présents dans le logement, notamment une douche qui n'a jamais correctement fonctionné, un trou dans un placard de cuisine laissant passer le froid ou encore deux radiateurs inutilisables.

Au vu de ces éléments, j'aimerais avoir votre avis sur plusieurs points :

- * L'état des lieux de sortie réalisé seul par le propriétaire, sans ma présence et sans ma signature, est-il réellement opposable ?
- * Le fait qu'il m'ait lui-même proposé de déposer les clés dans la boîte aux lettres, bien que cela soit un accord, mais qu'il était finalement présent peut-il avoir une incidence juridique ?
- * Était-il en droit de remplacer directement la plaque vitrocéramique sans m'en informer ni me laisser la possibilité de contester ?
- * Peut-il refuser de communiquer l'âge et le prix d'achat de cette plaque alors qu'il m'en facture le remplacement ?
- * Le montant de 225 ? de ménage vous paraît-il contestable au vu des éléments exposés ?
- * Pensez-vous qu'une saisine de la Commission départementale de conciliation, voire du juge des contentieux de la protection, ait des chances d'aboutir ?

En bref, comment m'en sortir pour récupérer ma caution ou du moins, plus que les 70? qu'il m'a communiqué sans avoir à me déplacer jusqu'à la bas ?

Merci d'avance pour le temps consacré à me répondre.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Je n'ai pas tout lu... un peu trop long.

Mais sans état des lieux signé des 2 parties ou réalisé par un huissier, le propriétaire ne peut rien vous réclamer concernant des dégradations du logement.

Donc ne pinaillez pas sur les détails, le dépôt de garantie doit vous être restitué intégralement.

Les seules déductions éventuelles peuvent concerner des charges non régularisées ou bien des jours de loyer jusqu'à la fin du préavis.

cf article 22 de la loi 89-462 (extrait)

(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."

"Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. "

Juste un mauvais point : vous n'avez aucune preuve d'avoir rendu les clés. Il ne faut JAMAIS les laisser dans la boîte à lettres.

Par lager1

Bonjour, merci pour votre réponse, si cela peut compter comme preuve je lui ai envoyé un message pour lui dire que les clés seront dans la boîte.

Mais vous me dites qu'il doit me restituer la caution en totalité puisque ce n'est pas signé des deux parties. Mais s'il y a des dégradations, ce qui est le cas, il a deux mois pour me la restituer en soustrayant les dégradations (sous réserve de facture qu'il possède). Je comprends pas en quoi légalement il doit absolument me rendre la caution en entière parce que je n'ai rien signé. Ça veut dire que dans un autre cas où il y'a vraiment malveillance du locataire mais qu'il ne signe rien à l'état des lieux de sortie, le proprio se fait avoir ? Je sais pas si ma question est claire. Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Le message sur les clés n'a aucune valeur juridique. Espérons que le bailleur ne contestera pas n'avoir jamais reçu les clés.

Concernant les dégradations :

L'article 1731 du code civil prévoit :

"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."

Ceci signifie que sans état des lieux établi conformément à l'article 3-2 de la loi 89-462, il n'y a aucune preuve des dégradations.

"A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties."

La seule solution pour le bailleur si le locataire ne signe pas c'est de le faire par un huissier (qui ne nécessite aucune signature). Mais est-ce le cas? Votre bailleur est-il huissier ?

Maintenant il va falloir vous armer de patience et commencer par envoyer un courrier RAR (pas un message, pas un mail) au bailleur pour réclamer le dépôt de garantie.

voir modèle de lettre sur ce lien :

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

Par lager1

Très bien, merci beaucoup pour votre aide, je vais donc procéder ainsi ! Bonne soirée, bonne continuation ! ??