



## Caution état des lieux

-----  
Par Benji29660

Bonjour,

Il y a quelques mois, ma conjointe et moi même avons quitté un appartement qui avait été rénové avant notre arrivée (l'immeuble est détenu par une SCI et l'ensemble de l'immeuble avait été remis à neuf).

Quand nous avons rendu l'appartement, il y avait bien entendu des marques d'usures, nous avons reboucher les trous etc...

La caution était de 700? et ils nous reclament aujourd'hui 1200? en nous fournissant une sorte de devis très vague.

Sont-ils dans leur droit?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

On ne peut rien vous répondre tant qu'on n'a pas d'information sur l'état des lieux de sortie, sur lequel vous êtes muet.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Les retenues sur le dépôt de garantie sont basées sur :

- comparatif entre EDLS et EDLE : les dégradations sont imputées au locataire
- devis ou facture correspondant à chaque dégradation identifiée

Ce n'est pas une caution (qui serait une poersonne) c'est un DEPOT DE GARANTIE.

Lisez cette page avec modèle de lettre pour réclamer en cas d'abus ou de manque de justificatifs:

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

-----  
Par Benji29660

Merci pour vos réponses rapides.

Sur l'état des lieux de sortie, on nous a reproché des traces de peintures etc...

Comment peut être jugé le prix d'une remise en état? Sur quoi peut-on se baser sachant que l'appartement était neuf? Ont-ils droit de dépasser le montant de ce dépôt de garantie?

Voici un extrait :

Chambre 2 Droite Mur  
accés peinture  
Mauvais état - Trou rebouché,  
Quelques traces, Trace de reprise de  
peinture, Auréole  
Repeindre 168,00 ?

Chambre 2 Droite  
Mur gauche peinture État moyen - Trace de cadre, Trou

rebouché, Jauni Repeindre 147,00 ?

-----  
Par yapasdequoi

Il faut un devis d'une entreprise de peinture pour repeindre les murs en question.  
Oui le total peut dépasser le montant du dépôt de garantie.  
Combien de temps a duré votre location ? Il y a peut être une vétusté à déduire des devis.

-----  
Par Rambotte

Les montants des réparations sont déjà indiqués (et signés) au moment de l'EdL de sortie ?  
Valent-ils alors accord contractuel sous seing privé sur le montant des réparations ?

-----  
Par yapasdequoi

Ces montants ne sont pas justifiés, ils n'ont aucune valeur juridique.

Pour confirmer, consultez votre ADIL.

-----  
Par Benji29660

A vrai dire je ne pense pas que ça soit des devis. C'est une estimation générale de la part de :  
"SNEXI états des lieux et diagnostics"

Nous sommes resté 1 an dans l'appartement

-----  
Par yapasdequoi

Non ce ne sont pas des devis. Un devis comporte un certain nombre de mentions obligatoires comme par exemple l'identification de l'entreprise (nom, numéro SIRET, etc)

Etant resté 1 an, il n'y a pas de vétusté. Les dégradations sont entièrement à votre charge, sur justificatif comme déjà dit.

Attention : si vous contestez, le bailleur peut faire appel à une entreprise qui ne sera bien sûr pas la moins chère du marché, et vous pourriez aboutir à une somme bien plus élevée. Les sommes indiquées semblent assez modiques... Renseignez vous !

-----  
Par Rambotte

Est-ce que la loi interdit aux parties de se mettre d'accord sur un montant des réparations sans devis préalable ?

Benji29660, votre extrait est bien l'extrait de l'EdL de sortie, ou l'extrait du "très vague devis" ? Moi, j'ai compris que c'était l'extrait de l'EdL, qui contenait (curieusement) accord sur la valeur des réparations.

-----  
Par Benji29660

non c'était un document que l'entreprise qui a fait l'état des lieux de sortie nous a envoyé par la suite.

Aucun chiffre de travaux n'apparaissait sur l'état des lieux de sortie.

-----  
Par yapasdequoi

L'entreprise qui a fait l'état des lieux n'est pas une entreprise de peinture. Et donc ce "chiffrage" n'est pas un devis recevable.

Toutefois avant de contester, évaluez si ces montants paraissent vraiment abusifs... Sinon comme déjà dit, ce pourrait être bien plus élevé.

-----  
Par morobar

Bjr,  
Pour ceux qui n'ont de cesse de répéter Vétusté et responsabilité civile, je rappelle qu'il n'y a pas de vétusté en matière d'indemnisation au titre de la responsabilité civile.  
[url=https://www.mediation-assurance.org/wp-content/uploads/2021/06/Etude\_de\_cas\_LMA\_ABR\_coefficient\_vetuste.pdf]https://www.mediation-assurance.org/wp-content/uploads/2021/06/Etude\_de\_cas\_LMA\_ABR\_coefficient\_vetuste.pdf[/url]

-----  
Par yapasdequoi

Quel rapport avec le sujet ?

L'article 7 de la loi n°89-462 indique :

"Le locataire est obligé :

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées ;"

Au bout d'un an d'occupation, il n'y a pas de vétusté applicable aux peintures. Les mentions de l'EDLS sont clairement des dégradations imputables au locataire.

-----  
Par morobar

entre "sauf si..." et déduction d'office de la vétusté en matière de responsabilité civile il y a un monde.

-----  
Par yapasdequoi

De toute façon après 1 an il n'y en a pas. Donc pas la peine d'en parler.

-----  
Par Benji29660

Voici la réponse de la gestion locative :

Le simple constat d'un défaut de remise en état, menue réparation incombant au locataire justifie la retenue opérée sur le dépôt de garantie.

Le propriétaire n'a pas à produire de factures de travaux acquittés, puisqu'il n'a pas l'obligation d'effectuer les travaux correspondants, il s'agit d'une position constante de la jurisprudence « l'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est subordonnée ni à l'exécution de ces réparations ni à la justification d'un préjudice » (à titre d'exemples Cour de cassation, 3e chambre civile, 3 avril 2001, Cass. Civ. III : 29.1.02, n° 99-20768, Cass. Civ. III : 30.1.02, n° 00-15784)

En effet, les retenues sont la conséquence d'une inexécution contractuelle, l'estimation des montants a été faite par un expert métreur sur la base du bâtiprix, et le chiffrage qui vous a été transmis tient lieu de devis.

-----  
Par yapasdequoi

Cette réponse est partiellement exacte...  
En effet la retenue est acquise et une facture n'est pas obligatoire.  
Par contre le montant doit être justifié par un devis d'une entreprise.

Comme déjà dit : Vous pouvez contester le chiffrage et insister pour obtenir un devis (via RAR puis CDC et/ou tribunal).  
Mais il risque d'être encore plus élevé...

Consultez votre ADIL.