



## Mise en demeure par bailleur peu scrupuleux (dégâts locatifs)

-----  
Par Thomaso

Bonjour à tous et merci d'avance pour votre temps.

Sans plus attendre, voici les faits :

Moi et ma concubine avons signé un état des lieux de sortie (5 aout 2023) d'un logement que nous avons loué pendant 2 ans. Celui-ci constatait des détériorations, en ne précisant nul part cependant qui devrait en être responsable. Raison pour laquelle nous l'avons signé sans contestation.

Nous n'avons plus eu de nouvelle jusqu'au 2 octobre, quand nous avons reçu une LRAR disant qu'ils avaient estimé (unilatéralement) que le montant des dégâts était de 530? et quelques, entièrement à notre charge. Cette LRAR ne nous est pas parvenu car, pour des raisons trop longues à expliquer ici, nous n'avons pas accès à la nouvelle adresse que nous leur avons donné à notre départ. Nous ne l'avons donc appris que le 8 octobre, par l'intermédiaire de notre garante (ma mère) qui, elle, a bien reçu cette LRAR.

A ce courrier était également attaché un décompte de caution mentionnant - en plus des 530? de dégâts :

- 238? de "soldes charges"
  - 100? de "forfait remplacement vaisselle"
  - 47? d'ordures ménagères
  - 90? de "prov. attente charges exercice"
- = 1 005?

En retenant la totalité de la caution (de 500?), notre solde débiteur serait alors de 505?. Je précise qu'aucune facture ni devis faits par un professionnel n'étaient attachés à ce courrier.

### SUR LE FOND :

Plusieurs choses nous laissent perplexes. S'agissant des 90? d'ordures ménagères, ils ont été calculés au prorata de nombre de jours d'occupation du logement et sont demandés de façon légitime. Mais pour le reste :

- A quoi correspondent les 238? de "soldes charges" ? J'ai vérifié manuellement tous nos avis d'échéance un par un, nous avons réglé toutes nos charges et tous nos loyers et ne devrions avoir aucun solde débiteur.
- A quoi correspondent les 90? de "prov. attente charges exercice" ? J'ai passé énormément de temps à chercher le terme sur Internet, et je ne trouve rien nul part qui s'y rapporte.
- Ces 100? de "forfait remplacement vaisselle" nous semble pour le moins abusifs : il nous a suffit d'une simple recherche Google pour savoir que le remplacement de la vaisselle manquante (en l'espèce : 1 verre, 1 assiette creuse, 1 assiette à dessert, 1 poêle, 1 dessous de plat ; tous bas-de-gamme) ne dépasserait jamais 50? et pourrait aller aussi bas que 15?. Par ailleurs, notre contrat de bail ne mentionne nul part un forfait préétabli pour le remplacement de la vaisselle.

Ensuite, s'agissant des dégâts locatifs, nous admettons que la majorité des demandes sont légitimes, sauf une : la peinture écaillée du plafond de la salle de bain (qui représente toute de même 192?).

En effet, cette salle n'a aucune fenêtre, et n'a qu'un système de ventilation (actionnable par interrupteur) pour éviter à la peinture d'être dégradée par l'humidité. Or, nous avons actionné la ventilation à chacune de nos utilisations de cette salle de bain. Cet écaillage ne peut dès lors qu'être dû à l'inefficacité dudit système de ventilation, ce qui est totalement indépendant de notre volonté. D'où il en résulte que ça devrait être un dommage relevant de l'usure dû à l'usage normal du bien. Nous n'avons utilisé cette pièce pour rien d'autre que ce pour quoi elle a été conçue, et une peinture de qualité décente ne devrait pas s'écailler en seulement 2 ans. Ces 192? ne devraient-ils pas être à leur charge?

### SUR LA FORME :

Nous avons donc contesté, en détail et avec l'appui des arguments susmentionnés, par LRAR du 16 octobre ce décompte de caution. Entre-temps, nous avons reçu un simple mail de leur comptable le 8 octobre nous demandant de régulariser notre situation. Celui-ci a par la suite réitéré le 20 octobre, cette fois-ci par une mise en demeure formelle nous laissant 8 jours pour payer, après quoi ils prendraient les mesures de droit, dont le recouvrement de ce paiement par un "commandement de payer délivré par ministère d'Huissier de Justice délivré dès le 10 du mois prochain et dont le coût serait à votre charge". A partir de quoi je présume qu'ils ont consciemment ignoré notre LRAR contestant leur décompte.

Or, j'ai cru comprendre (par Internet) qu'ils sont censés avant tout répondre, positivement ou négativement, à notre

LRAR de contestation avant de nous mettre en demeure. Cette mise en demeure constitue-t-elle en soi une réponse négative à notre LRAR de contestation?

Que devrions faire par la suite et à quoi nous exposons-nous si nous ne répondons pas ou que nous contestons formellement leur mise en demeure?

De façon générale, pensez-vous que nous avons de quoi contester leur demande? Une saisine de la commission de médiation puis, si besoin, du Tribunal est-elle envisageable ou recommandable? Nos arguments seront-ils bien reçus devant celui-ci?

Je conçois que les montants mentionnés ici peuvent paraître dérisoires, mais notre budget étudiant ne nous permet pas de pouvoir faire de telles dépenses. C'est pourquoi, si nous avons la moindre chance de pouvoir en faire l'économie, nous aimerions le savoir. Je n'ai qu'à peine plus que le montant qu'on me demande dans mon compte épargne...

Je précise également ici que je pense être éligible à l'aide juridictionnelle totale.

Je vous prie de m'excuser pour la longueur du message. La recherche du juste milieu entre synthétique et exhaustif est tout un art. En vous souhaitant à tous une excellente soirée.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Après votre LRAR, vous pouvez saisir la commission de conciliation et/ou directement le tribunal pour obtenir les justifications des retenues sur le dépôt de garantie (pas caution)

Ce n'est pas le rôle de l'état des lieux de sortie de dire qui doit payer quoi.

Les différences avec l'état des lieux d'entrée déterminent les dégradations imputables au locataire, sauf si celui-ci 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  
(cf article 7 de la loi n°89-462)

Toutefois les retenues doivent être justifiées (cf article 22 de la loi n°89-462) et "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. "

D'autre part vous ne précisez pas si les charges étaient prévues au forfait ou au réel avec versement de provisions, ce qui peut changer les explications.

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL pour détailler.

-----  
Par Thomaso

Bonsoir et merci pour votre réponse rapide.

Il va de soi que nous aimerions avant tout avoir une idée de la solidité de nos arguments avant toute saisine du tribunal, puisqu'il me semble que nous nous exposons à devoir payer des intérêts moratoires au bailleur si nous n'avons pas gain de cause.

Quid de l'usure dû à l'usage normal du bien? Si j'en crois l'ensemble des sites dédiés au droit de l'immobilier, c'est un élément qui est censé jouer.

D'autre part, le système de ventilation inefficace ne relèverait-il pas de la faute du bailleur? Ou même du vice de construction?

Il me semble injuste que nous souffrions de devoir réparer un préjudice causé par une erreur qui n'est pas la nôtre, et j'ai du mal à croire qu'aucune disposition légale sous le soleil ne s'y oppose...

A quoi se rapporte votre seconde citation? Au terme "prov. attente charges exercice"? Dois-je en comprendre que cette partie de la retenue est légale?

"... conserver une provision [...] jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble" : après quoi, que se passe-t-il? Qu'advient-il de cette provision après l'arrêté annuel des comptes?

Toutes les charges étaient comprises dans le loyer. Quid du "solde charges"? Et du "forfait remplacement vaisselle" abusif?

-----

Par yapasdequoi

"charges comprises" ne veut rien dire. Il faut savoir si le bail mentionne "forfait" ou "provisions".

Le remplacement de la vaisselle manquante est bien à votre charge. Reste à obtenir des justificatifs du montant retenu.

La vétusté= usure lié au temps ne vous est pas imputable, mais c'est au locataire de prouver que ce n'est pas une dégradation de son fait.

Consultez votre ADIL.