



## Mon bailleur me demande 1800?

-----  
Par lexirmbd

Bonjour,  
j'ai rendu mon appartement (qui était neuf) ou j'ai passé cinq ans.  
Dans l'état des lieux de sortie, tout est marqué en bon état, sauf les murs qui sont mis eux "en mauvais état"

ils nous demandent 1800 ? pour tout refaire, ils mentionnent aussi des taxes d'ordures ménagères que je n'aurai pas régler, chose fautive et prouvable.

Ils ne veulent rien entendre, j'ai tjr payés mes loyers et je n'ai même jamais rien trop dit quand il y avait des soucis dans l'appartement

que puis-je faire ? est-ce légal de retenir la caution et de présenter un devis de ce montant là, non signé ?

La caution n'est-elle pas suffisante pour régler ces soucis là ?

Merci de vos réponses

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Commencez par lire l'article 22 de la loi de 89 :  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028806696/2022-06-16/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028806696/2022-06-16/[url]

Et à utiliser le bon terme : "DEPOT DE GARANTIE".  
(une [barre]caution [/barre]est une personne)

Pour répondre à votre question :

1/ Comparer l'état des lieux d'entrée (neuf) et l'état des lieux de sortie (murs en mauvais état).

2/ Etablir un devis de remise en état. Qu'il soit signé ou pas importe peu. Il faut juste qu'il soit établi par une entreprise dont c'est l'activité.

3/ Déterminer l'abattement lié à la vétusté :  
[url=https://www.inc-conso.fr/content/logement/etat-des-lieux-et-vetuste]https://www.inc-conso.fr/content/logement/etat-des-lieux-et-vetuste[/url]

La valeur résiduelle des revêtements de mur est souvent de 50% après 5 ans.

4/ Facturer le locataire : il est redevable de la somme résultant des calculs ci-avant. Et si le dépôt de garantie est insuffisant, il doit verser la différence au bailleur.

5/ Le bailleur peut aussi vous imputer les charges récupérables non encore réglées, comme la TEOM, sauf si vous prouvez l'avoir déjà payée.

6/ il peut aussi retenir 20% du loyer jusqu'à arrêté des comptes de l'immeuble (sauf si vous convenez d'une régularisation prévisionnelle immédiate)

Ils ne veulent rien entendre  
Il faut leur écrire un courrier RAR

j'ai tjr payés mes loyers avez vous toutes les quittances ? avez vous payé jusqu'à la fin du préavis ?

je n'ai même jamais rien trop dit quand il y avait des soucis dans l'appartement

ça ne change rien au calcul des dettes locatives.

Si le courrier RAR ne suffit pas, il faut ensuite saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

Lire ici les voies de recours et un modèle de lettre.  
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>

-----  
Par janus2

sauf les murs qui sont mis eux "en mauvais état"

Bonjour,

Si c'est la seule annotation, elle n'a aucune valeur. "en mauvais état" ne veut rien dire. L'état des lieux doit décrire précisément l'état de ces murs, s'il y a des trous, des traces, si la peinture est écaillée, le papier peint déchiré, à quel endroit, sur quelle surface, etc.

La seule mention "en mauvais état" ne permet pas au bailleur de vous retenir quoi que ce soit...