



Mon proprio peut-il garder mon dépôt de garantie

Par Mel33

Hello la foule :-)

Le 4 mai prochain aura lieu mon état des lieux de sortie :-)

Mon proprio (=SCI familiale) peut-il garder tout ou partie de mon dépôt de garantie pour frais de ménage / remise en état (autre ?), sachant que :

- l'appartement ne sortait pas de terre quand j'ai emménagé (contrairement à celui dans lequel j'atterris),
- je suis restée 13 ans et demi dans le logement (donc usure / vétusté normales?),
- j'avais constaté des "trucs" lors de mon emménagement / état des lieux d'entrée mais je ne retrouve pas mon EDL (je ne me rappelle pas si ce que j'avais constaté avait été marqué...),
- mon proprio (=SCI familiale) m'a remis en main propre il y a plusieurs mois une lettre de congé pour m'informer du non-renouvellement de mon bail pour motifs légitimes et sérieux (=importants travaux de rénovation afin de valoriser l'appartement et la location).

Travaux indiqués sur ma lettre de congé :

- réfection complète de la cuisine (+pose d'une crédence carrelée),
- démolition et réfection totale de la salle de bain (avec remplacement de l'ensemble des sanitaires),
- travaux d'adaptation en électricité et en plomberie aux nouveaux équipements,
- remplacement des revêtements plastiques (sols-murs) par du carrelage/faïence,
- réfection de l'ensemble des peintures de l'appartement (murs / plafond / boiseries intérieures),
- ponçage et vitrification des parquets,
- remplacement des façades de placards et de leurs aménagements,
- travaux d'amélioration thermique par le remplacement de la chaudière par une chaudière à condensation + Thermostat programmable.

Pour résumé, la SCI familiale qui gère l'appartement que je quitte peut-elle me facturer des frais de ménage / nettoyage pour la remise en état dudit logement non pas pour les prochains locataires mais pour les ouvriers qui vont refaire presque intégralement le logement au final ?...

Merci pour vos réponses ?

Par Marck_ESP

Bonjour

Clairement: NON, la SCI ne peut pas vous "facturer des frais de ménage / nettoyage pour la remise en état dudit logement non pas pour les prochains locataires mais pour les ouvriers qui vont refaire presque intégralement le logement au final".

Avec 13 ans et demi d'occupation, vous avez la loi (et le temps) de votre côté. Pour faire court : votre propriétaire va avoir beaucoup de mal à justifier des retenues sur votre dépôt de garantie, surtout au vu des travaux prévus. C'est même l'unique raison pour laquelle cette liste est aussi détaillée.

En France, un propriétaire ne peut pas simplement dire "je ne renouvelle pas le bail parce que j'en ai envie". Pour une SCI (ou tout bailleur privé), il faut un motif prévu par la loi. Dans votre cas, il s'agit d'un congé pour motif légitime et sérieux.

Voici pourquoi cette liste est cruciale juridiquement pour lui (et pourquoi elle vous protège, par ricochet).

Le fait d'avoir listé ces travaux l'engage. S'il vous donne congé pour "travaux de valorisation" et qu'il reloue l'appartement deux semaines plus tard à quelqu'un d'autre sans avoir rien fait, il s'expose à une condamnation pour congé frauduleux. Vous pourriez alors demander des dommages et intérêts (souvent plusieurs mois de loyer).

BIEN SUR, vous pourriez demander la présence à l'état des lieux, d'un commissaire de justice, si vous n'êtes pas rassurée.