État des lieux : caution non restituée

Par wolfnco

Bonjour,
J'ai rendu ma location d'une maison il y a 2 mois.
Dans cette maison, les murs d'une pièce avait été recouverts d'un enduit ecolo extrêmement friable (rien qu'en passant sa main dessus, de la poussière sableuse tombait).
Durant notre location d'un an, un enfant avait un peu abîmé le mur à un endroit localisé (il avait légèrement gratté avec un crayon).
Lorsque nous avions prévenu notre propriétaires de notre départ (préavis 3 mois), nous l'avions en même temps prévenu de cette dégradation, qui n'était pas un problème pour eux : ils rachèteraient de l'enduit et nous factureraient le matériel.
Lors de l'état des lieux réalisé par une agence, il a été noté qu'il y avait également quelques marques dues à la table qui était positionnée contre le mur (alors que nous avions mis tout le long de la table des tampons pour protéger le mur, mais il est tellement fragile qu'il y a eu quand même quelques marques).
Aujourd'hui, les propriétaires nous annoncent que finalement il faut refaire tout le mur à cause de nos dégradations, et que le devis (que j'attends toujours) dépasse même le montant de la caution (1200?)! (pour 6m2 de mur...)
De plus ils ne souhaitent même pas faire la réparation maintenant mais attendre le départ du nouveau locataire (qui a apparemment mis une étagère au même endroit... Je n'ose pas imaginer l'état du mur maintenant !).

Pour moi le matériaux utilisé pour le mur n'est pas du tout adapté à une pièce de vie, et le montant déclaré est totalement abusif.
Quels sont mes recours ?

Merci de votre aide !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le revêtement du mur est sans doute trop fragile, n'empêche qu'il a été dégradé et que vous en êtes responsable.

Le bailleur vous réclame la totalité du mur, alors que seule une petite partie a été dégradée, mais la surface abîmée est-elle bien précisé sur l'état des lieux de sortie ?

De plus il réclame une remise à neuf, alors que ce revêtement n'était peut être pas neuf à votre arrivée ? Il faudrait connaitre sa date initiale de pose pour calculer et déduire une éventuelle vétusté.

Vos recours sont précisés sur cette page :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Dans l'ordre :
- courrier RAR de contestation au bailleur
- commission de conciliation
- tribunal

vous pouvez aussi consulter votre ADIL (gratuit)

Par wolfnco

Merci pour votre réponse.

L'état des lieux de sortie indique:
"abîmé sur la longueur mur moutarde"

"mur abîmé sur la partie espace bureau"

Et la conclusion :
Maison rendue en bon état général, avec présence de traces d'usage normales.

Le mur date de 2017.

Par yapasdequoi

Vous pouvez sans doute obtenir une réduction liée à la vétusté. Faites une proposition dans votre courrier RAR.
Le mieux serait de trouver un compromis à l'amiable car ce sera plus rapide qu'une procédure.