



Retenue caution sans état des lieux d'entrée

Par Flo13009

Bonjour à tous,

Je sollicite votre avis concernant un litige sur la restitution de mon dépôt de garantie.

J'ai quitté un appartement meublé après avoir donné mon préavis. Entre le début de ma location et mon départ, le propriétaire a changé d'agence de gestion.

Le jour de l'état des lieux de sortie, la nouvelle agence m'a indiqué qu'elle ne disposait pas de l'état des lieux d'entrée. Nous avons donc réalisé uniquement un état des lieux de sortie. Il m'a été indiqué oralement qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée, l'intégralité de mon dépôt de garantie me serait restituée.

Quelques semaines plus tard, j'ai reçu le décompte de restitution du dépôt de garantie. Une somme importante a été retenue au motif que le propriétaire a remplacé le canapé, en m'imputant sa détérioration.

Les faits sont les suivants :

- * Le canapé d'origine était un simple clic-clac de chez Conforama, d'une valeur d'environ 199 ?.
- * Il y avait une tache sur ce canapé. J'avais installé une housse afin d'améliorer son aspect et de le protéger. Je n'ai jamais eu l'intention de dissimuler son état ; j'ai simplement essayé d'y apporter une solution.
- * L'agence m'accuse aujourd'hui d'avoir volontairement "camouflé" le mauvais état du canapé.
- * Le propriétaire a remplacé ce clic-clac par un canapé neuf coûtant environ 600 ? et souhaite me faire supporter cette dépense.

Je précise qu'il n'existe, à ma connaissance, aucun état des lieux d'entrée permettant de comparer l'état du mobilier au début de la location.

Mes questions sont les suivantes :

1. En l'absence d'état des lieux d'entrée, le propriétaire peut-il me tenir responsable de la détérioration du canapé ?
2. Peut-il me facturer le remplacement par un canapé d'une valeur de 600 ? alors que le meuble d'origine valait environ 199 ? ?
3. Ne devrait-il pas, au minimum, tenir compte de la vétusté du canapé d'origine plutôt que de me facturer un meuble neuf de gamme supérieure ?
4. Pensez-vous que j'ai intérêt à saisir la Commission départementale de conciliation avant d'envisager une action devant le juge ?

Merci d'avance pour vos avis et vos retours d'expérience.

Par janus2

Bonjour,

Y a t-il eu un état des lieux d'entrée ou pas du tout, ce n'est pas clair, vous dites juste que l'agence ne l'avait pas. S'il y en a eu un et que vous avez votre exemplaire, vous pouvez le produire.

Sinon, malheureusement, sans état des lieux d'entrée, vous êtes réputé avoir reçu le logement en parfait état et toute dégradation constatée à l'état des lieux de sortie peut vous être imputée, même si, en réalité, elle existait déjà à votre arrivée.

En revanche, effectivement, le bailleur est censé remplacer un élément par un autre de même gamme et s'il décide de prendre une gamme au dessus, il prend à sa charge la différence.

Et bien entendu, la vétusté est à prendre en compte...

Par Flo13009

Bonjour un état des lieux d'entrée a été fait mais je n'ai plus mon exemplaire et l'ancienne agence ne l'a pas communiqué à la nouvelle.

Avez vous un texte de loi indiquant que le nouveau canapé doit rester dans la même gamme que le précédent?

Merci beaucoup.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sans état des lieux d'entrée, vous êtes supposé avoir reçu le logement en bon état.

article 1731 du code civil

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Ceci vaut aussi lorsque l'état des lieux d'entrée a eu lieu mais a été perdu et ne peut donc pas être produit.

C'est l'article 22 de la loi 89-462 qui indique pour le dépôt de garantie :

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Les dégradations par rapport à ce "bon état" sont à votre charge selon l'article 7 de la loi 89-462, à condition d'être noté dans l'état des lieux de sortie !

>>> est-ce que le canapé est noté "taché" ou "détérioré" ou "hors d'usage" ? Quelle est la mention EXACTE sur l'état des lieux ?

1/ si rien n'est noté sur l'EDLS, vous ne devez rien

2/ si "une tache" est notée sur l'EDLS, vous pouvez contester le remplacement du canapé au lieu d'un simple nettoyage de la housse? du matelas ? Au pire seul le matelas du clic-clac serait à remplacer, selon l'emplacement de la tache et la possibilité de la nettoyer.

3/ si le canapé est noté "inutilisable" sur l'EDLS, le remplacement se justifie, mais il faut pour contester savoir prouver quel modèle de canapé était fourni à l'origine.

Par Flo13009

Sur l'état des lieux de sortie, pour le canapé il est noté état moyen... On ne parle pas de tâche ou autre

Par janus2

"Etat moyen" ne signifie pas qu'il y a dégradation. Vous pouvez contester la retenue pour le changement.

Par yapasdequoi

"état moyen" ne justifie en rien le remplacement à neuf du canapé.

Vous pouvez tenter de contester le montant par courrier RAR au bailleur, puis commission de conciliation puis tribunal.

Vous demanderez dans votre courrier au bailleur de présenter la facture du canapé initial, pour savoir :

1/ le montant qui prouverait que le remplacement est de gamme supérieure

2/ la date d'achat qui permettrait de calculer un coefficient de vétusté

Mais ne rêvez pas trop, rien n'est gagné d'avance.