Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Retenue dépot de garantie et travaux non faits

Par louna

bonjour,
mes propriétaires m ayant donné congé fin de bail pour vente de la maison,
ils me retiennent tout le dépôt de garantie et me demandent un reste à régler, pour divers choses :
Une partie, c est sur des éléments du à la vétusté, 14 ans locataire. La, je sais comment contester.
Mais ils me demandent de régler une somme d entretien de paysagiste
je n ai pas pu faire l entretien de la haie à cause de la saison, car parti en hiver, et pas d entreprise disponible alors.

On me demande de régler 978 e de frais de paysagiste, alors que si j avais pu le faire, j aurais eu un crédit d impôt de 50 %. Et j ai de grand doute sur la réalisation de cet entretien par les propriétaires. A ce jour, rien n a été fait.
Ont ils le droit de me facturer des travaux qui ne seront pas réalisés avant la vente de la maison ?
Ont ils le droit de les facturer sans cette déduction crédit d impôt dont ils peuvent bénéficier ?
Merci bcp.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si la dégradation a été notée sur l'état des lieux de sortie et vous est imputable par différence avec l'état des lieux d'entrée, un devis suffit pour justifier le montant, une facture n'est pas nécessaire.

NB : le crédit d'impôt pour service à la personne n'est pas accordé au bailleur pour l'entretien d'un bien locatif.
Des paysagistes sont disponibles toute l'annnée, y compris en hiver, mais certains n'aiment pas travailler sous la pluie...

Par yapasdequoi

A toutes fins utiles :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Par louna

Merci pour votre réponse
le bien n est plus " locatif " puisque je suis parti et le bien mis en vente.
Les propriétaires bénéficient donc maintenant d un crédit d impôt comme résidence secondaire.

Oui, je n ai pas trouvé d entreprise pour tailler la haie par périodes successives de gel puis pluies.

De +, il y a litige sur l entretien de cette haie, qui n apparait pas sur le bail d entrée.
Elle a été plantée des années après par les propriétaires, après la vente d un de leurs biens, à coté, qui engendrait un vis à vis non initial.
Nulle modification du bail n a été fait, la haie n y apparait pas. Seulement la pelouse et les arbustes, dont j ai assuré l entretien.

Ils se sont alors engagés à assumer l entretien de cette haie, mais oralement. Ce qu'ils ont fait pendant + de 10 ans .
Et la, surprise, ils me demandent de réaliser cet entretien, un mois avant mon départ , en décembre.
je comprend qu' ils mettent en vente la maison qui se fissure depuis juin, se dégrade , et doivent faire face à des frais de diagnostics pour la vente, et perte de revenus car j ai trouvé à me reloger, à leur grande surprise. (les agences immobilières les avaient informé de la crise du logement. 2 à 3 ans pour obtenir un logement social) . Bref... après avoir versé plus de 120 000 e de loyers en 14 ans, déboursé plus de 4 000 e en frais pour me reloger, j avoue que leurs manoeuvres pour me demander encore +, ca me donne l impression de tentative d abus sur personne vulnérable (je

suis handicapé) . Merci encore à vous pour vos réponses et tout ce que vous faites. cdt

---
Par yapasdequoi

Je ne discute pas le crédit d'impôt. C'est hors sujet pour le moment.

Je comprend que cette haie n'a pas été notée dans l'état des lieux d'entrée (et pour cause, elle n'existait pas).

Avez-vous signé l'état des lieux de sortie ?
Celui-ci indique-t-il que la haie n'est pas taillée ?

Répondez à ces questions pour avancer.

Par louna

l état de lieu de sortie a été fait par huissier, à l oral, dicté dans un appareil et je n ai vu cette annotation " haie non taillée " qu' après, 2 mois + tard, lors du contre rendu écrit . mais J ai signé l état des lieux sur son appareil, sans relecture , car elle ne me l a pas proposé, ni m en a pas laissé le temps " je dois partir, signez la " .
pff...
quand meme impression de manipulations, sur divers points.
Par exemple le sol de la salle a manger : elle a dicté " abimé sur toute sa surface " . La, j ai clairement entendu ce qu'elle dictait et suis intervenu pour dire " ah non, pas abimé, mais fissuré sur la moitié de la pièce, coté balcon, qui est à moitié tombé ce jour la, suite à un mouvement du sol CRAKKK , à l origine de la mise en vente en urgence de la maison " .
bref...je sens bien que je ne vais pas faire le poids propriétaires de Plusieurs biens VS le locataire parti. mais merci à vous.

Par yapasdequoi

Je ne vois pas d'échappatoire : La taille de la haie est bien à votre charge.
Il y aurait peut être moyen de contester le montant s'il est disproportionné, mais pas l'objet.
Consultez votre ADIL avec vos documents pour vérifier.

Par janus2

mais J ai signé l état des lieux sur son appareil,

Bonjour,
Étonnant, ça ! Un état des lieux fait par huissier ne se signe pas normalement.

Par yapasdequoi

Oui je m'étonne aussi. C'était vraiment un huissier ?

Par louna

Oui, un huissier + une personne de l agence immobilière gérante . L huissier, elle allait et venait, avec son ordinateur sur lequel elle dictait ses constatations et prenait des photos. Sans m attendre. (Je suis handicapé, visible et redis lors de ses allées et venues " oh la, je ne peux pas suivre le rythme la , moi ") . Elle m a demandé une signature à la fin, en toute rapidité, car appelée par la préfecture pour constat de dégradations manifs d agriculteurs. J avoue avoir été pris de cours . J ai réclamé le compte rendu à l agence immobilière gestionnaire, et du attendre + d un mois pour le recevoir par PDF. Je ferai + attention à mes droits la prochaine fois. Pff... J avoue que cela m en rajoute une couche dont je me serais bien passé. Mais merci à vous tous pour vos réponses.
Mon médecin spécialiste m a dit de ne rien payer, que c était une tentative d abus de faiblesse sur personne vulnérable (ma maladie étant connue des propriétaires) ... Apparemment, il en voit régulièrement. Je vais essayer à l amiable, et en cas d échec : commission départementale de conciliation . Car handicapé, vous vous doutez bien que la retenue, je vais mettre quelques mois à " la digérer " .merci à vous tous.

Par yapasdequoi

Consultez votre ADIL. C'est gratuit.
Ils sont de bon conseil et disposent de juristes spécialisés dans l'immobilier (votre médecin aussi ?).
Ils peuvent vous fournir des modèles de lettres et vous aider à vous concentrer sur ce qui est contestable.

Par louna

je ne comprend pas une chose : la haie n apparait pas sur l état de lieu d entrée
les proprietaires en assumaient l entretien.
meme si l huissier a noté " haie non taillée ", pourquoi ca serait à moi d en assurer l entretien maintenant que je suis parti . La note de l huissier confirme juste que les proprios n ont pas entretenu la haie, comme convenu et fait depuis + de 10 ans .

Par yapasdequoi

L'autre manière d'interpréter est : la haie fait partie du jardin, son entretien est bien une charge locative telle que prévue dans le décret
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149[/url]:
V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).
(...)
Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :
(...)
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;

Vous avez simplement eu de la chance de ne rien payer à ce sujet jusque là.

Si la haie n'est pas citée dans l'état des lieux d'entrée, elle est simplement réputée avoir été remise en bon état d'entretien. Ce qui était d'ailleurs le cas à l'occasion de la plantation.

Voyez que la situation n'est pas si simple !