Retenues sur dépôt de garantie que nous contestons

Par Aina

Bonjour à tous,

Nous avons rendu en janvier un appartement que nous avons loué pendant 4 ans et demi.
Dès janvier 2020, nous avons signalé à l'agence immobilière le décollement de faïences dans la salle de bains. Elle a envoyé des entreprises pour des devis, mais n'a jamais fait de travaux, malgré plusieurs relances de notre part. Nous n'avions donc pas refait le joint de la baignoire, car celui-ci était destiné à être refait lors de la réparation prévue. Cependant, l'agence nous facture le re-jointage.
Qui plus est, elle nous facture aussi un détartrage du pare-baignoire et des robinets, le changement du joint du pare-baignoire, la refixation de la barre de douche, et le remplacement du bouchon du lavabo, qui fuit, sans compter de vétusté (!). Or nous avons la preuve que la salle de bains a été intégralement refaite, et donc que ces éléments ont été remplacés.
J'ajoute que l'agence justifie ses retenues via une estimation faite par l'entreprise chargée des états des lieux, et non par les factures effectivement acquittées. Elle le justifie par le fait qu'un simple devis suffit, et "que les retenues sont des réparations au préjudice subi par le propriétaire, sans que les travaux soient exigibles".
Est-ce légal ?
Nous avons l'intention de faire intervenir la commission départementale de conciliation. Sur quel(s) textes pouvons-nous nous appuyer pour faire valoir nos droits ?

Merci d'avance pour vos réponses !

Par kang74

Bonjour

L'important c'est de comparer l'état des lieux d'entrée et de sortie .
Soit il y a des différences , soit il n'y en a pas .
Refaire les joints et entretenir les elements de la baignoire est à votre charge, quelque soit le projet du propriétaire de faire refaire(ou pas) la faïence de la salle de bain .

Effectivement, la loi n'impose pas de faire les travaux dont les devis ont servi à valoriser les différences entre l'état des lieux d'entrée et de sortie (vous auriez préféré payer une salle de bain complète ? Je ne comprends pas à quoi vous sert ce que vous apllez votre preuve)

Par de là, votre seule marche de maneuvre c'est le coefficient de vetusté et de vérifier, point par point, ce qui a été noté sur les états des lieux .

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'article 22 de la loi n°89-462 traite 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."

Pour justifier les retenues, il doit produire un devis ou une facture.
Les retenues doivent porter sur des réparations locatives, ou des dégradations depuis l'état des lieux d'entrée et constatées sur l'état des lieux de sortie.

Les charges locatives sont définies par décret. Les joints en font partie. La justification des travaux (factures) n'est pas

requise, un devis suffit. L'"estimation" n'est pas valide. Mais reste à savoir si un devis sera plus avantageux pour vous ou pas...

Le bailleur peut également
"conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble"

Par Aina

Merci à vous deux pour vos réponses.
L'ADIL, que j'ai consultée suite à la réponse de l'agence, considère elle aussi que le document justifiant les prix pratiqués n'est pas valable, car il ne s'agit ni d'un devis, ni d'une facture.
Voici la réponse de l'agence lorsque j'ai demandé un devis et/ou une facture :
"Concernant les prix pratiqués pour chacune des retenues, nous vous informons que la société ******, filiale de
**** (leur groupe ndlr), mandate un intervenant indépendant pour la réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie. Les chiffrages sont ensuite réalisés par leurs économistes de la construction et établis à partir d'une bibliothèque tarifaire résultant d'une consultation d'entreprises sur tout le territoire, associée aux bases de tarifications usuelles du bâtiment : Batiprix et Batichiffrage.
Par ailleurs, le chiffrage de Constatimmo est impartial car la société n'est pas chargée de réaliser ou faire réaliser les travaux chiffrés."
Cela me semblait correct. Qu'en pensez-vous ?
Concernant la facturation des éléments de la salle de bains, notre précédente agence immobilière ne nous facturait pas de remise en état d'un équipement lorsque celui-ci était supprimé par le propriétaire (cela a été le cas notamment pour une moquette tachée que le propriétaire avait souhaité enlever). Cela semble logique... Surtout que dans notre cas, il est question d'une salle de bains au carrelage vétuste (les carreaux se decollaient, cinq d'entre eux étaient même tombés), fait que nous leur avions signalé trois ans auparavant, mais pour lequel rien n'avait été fait. Nous facturer le rejointage de la baignoire dans ces conditions me semble relever de la mesquinerie...

Par yapasdequoi

Le problème si vous insistez pour obtenir des devis c'est qu'il peut être plus cher... Le bailleur n'a aucune obligation de rechercher le meilleur prix.

Donc ce n'est a priori pas le bon angle de contestation. Et comme le joint de baignoire est une charge locative, il vous est facturé et c'est légal. Peu importe les projets de réfection ultérieurs.

Vous verrez pendant la conciliation s'il y a moyen de négocier un peu à la baisse. Mais le dossier ne semble pas vraiment en votre faveur.