



Frais de réparation en appartement loué - état des lieux sortant

Par Totemon

Bonjour,

Dans notre appartement en colocation en Île-de-France, des problèmes de plomberie mineurs se sont déclarés quelques jours avant l'état des lieux de sortie (dysfonctionnement d'une chasse d'eau, fuite d'une évacuation d'eau sous l'évier). Le propriétaire en a été averti avant l'état des lieux de sortie. Ces réparations sont, dans le décret n87-712 du 26 août 1987, stipulées comme étant à la charge du propriétaire.

Nous avons fait appel à un plombier professionnel qui ne nous a transmis que des devis, sans expertise pour expliquer la cause des dysfonctionnements (et l'attribution possible à la charge des locataires ou du propriétaire). Ces devis étaient exorbitants, mais dans l'ignorance des tarifs en usage, ils ont été envoyés au propriétaire avant l'état des lieux de sortie.

Nous avons appris par la suite qu'il fallait que l'expert puisse déterminer les causes des dysfonctionnements afin d'attribuer la responsabilité des réparations aux locataires ou au propriétaire. Nous avons alors recontacté le propriétaire au lendemain de l'état des lieux de sortie, lui proposant que nous fassions intervenir quelqu'un d'autre, afin d'avoir un tel diagnostic.

Depuis, le propriétaire ne répond plus à nos sollicitations, et nous avons par voie indirecte appris qu'il compte retenir de notre caution le montant des devis (exorbitants) qui lui ont été transmis, et ce sans pour autant faire appel à cette entreprise.

Quels sont nos droits et quel recours avons-nous pour les faire valoir ?

Merci par avance d'accorder du temps à ma demande.

Par yapasdequoi

Bonjour,

"Ces réparations sont, dans le décret n87-712 du 26 août 1987, stipulées comme étant à la charge du propriétaire."

Vous l'avez sans doute mal lu car on y trouve les charges locatives= à la charge du locataire.

Notamment :

"Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif."(article 1)

et

"Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau."

Après l'état des lieux de sortie, vous ne pouvez plus faire intervenir personne.

Ensuite, (selon l'article 22 de la loi 89-462) si vous voulez récupérer votre DEPOT DE GARANTIE (ce n'est pas une "caution"), il faudrait contester le montant de ces devis comme exagérés, mais malheureusement vous n'avez pas vraiment d'argument.

Vos recours (mais ne rêvez pas trop)

- courrier RAR au bailleur
- saisie de la commission de conciliation
- saisie du tribunal.

Par Totemon

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre réponse. Je comprends mieux notre situation. Cependant, le remplacement du mécanisme de chasse d'eau et du système d'évacuation de l'évier ne rentrent pas dans le cadre des "menues réparations" comme vous les citez.

Si nous manquons d'argument pour faire valoir que les devis sont exagérés, pouvons nous faire valoir (auprès d'une commission de conciliation notamment) le refus du propriétaire de faire intervenir un expert pour un diagnostic ?

Bien cordialement.

Par janus2

Le propriétaire en a été averti avant l'état des lieux de sortie.

Bonjour,
Si vous avez une preuve d'avoir averti le bailleur au plus tôt (lettre RAR), et si ces réparations ne sont pas à la charge du locataire, le bailleur ne peut rien vous retenir au titre d'une remise en état.

Par yapasdequoi

Ce sont des menues réparations... Vous pouvez aussi le faire confirmer par votre ADIL.
De plus, le refus du propriétaire n'est pas un argument. Le tribunal peut ordonner une expertise, mais ce sera aux frais avancés du demandeur.
Et cette expertise coutera sans doute plus cher que ces réparations.
Mais vous êtes libre de consulter un avocat si les démarches que je vous ai indiquées ne vous conviennent pas.

Par Totemon

Merci pour vos réponses.

@yapasdequoi Je vous crois. Je teste toutes les possibilités car les devis s'élèvent à 1500?. Ce qui nous semble énorme pour une réparation imputée aux locataires sans mauvais usage ni endommagement par accident.

@janus2 Malheureusement nous n'avions pas prévu qu'il fallait une lettre recommandée, nous ne lui avons signalé que via message whatsapp avec photos à l'appui.

Par yapasdequoi

C'est beaucoup pour une chasse d'eau et un siphon...
Tentez de contester le montant comme déjà dit.