



Retenu dépôt de garantie

Par Mathilde dev

Bonjour,

J'ai louer 8 mois une maison non meublé (entrée fin novembre départ fin juillet).

Lors de l'état des lieux de sortie la propriétaire a rapproché certaines choses. Le nettoyage, les retouches peintures fait par mes soins (j'ai utilisé un blanc brillant au lieu d'un mat).

J'ai reçu 1 mois et demi plus tard la restitution du chèque de caution et certaines retenues dont :

Des frais de nettoyage (facture non fourni)

- Facture de Leroy Merlin pour un remplacement des joints de la baignoire (sur l'état de sortie il s'agissait d'un nettoyage) + frais main d'oeuvre non justifiée.
- pot de peinture 1L + mains d'oeuvres + rebouchage trou fait par mes soins (non indiqué dans l'état des lieux de sortie).
- Entretien de la chaudière (calculer au prorata) non fourni par une facture. Le dernier entretien de la chaudière a eu lieu à la fin de août.
- Taxe ordure ménagère

Je souhaiterais savoir si je peux faire un recours concernant la main d'oeuvre et l'entretien de la chaudière ?

Merci d'avance.

Par kang74

Bonjour

Sauf mention contraire dans le bail l'entretien de la chaudière vous incombe , vous devez prendre un contrat d'entretien annuel ou que votre propriétaire vous facture cette charge : on ne paie pas juste pour la visite qui a bien eu lieu en Août .

Je rappelle que la loi est très claire en ce qui concerne le calcul des retenues sur le dépôt de garantie ; aucune facture n'est nécessaire ,un simple devis suffisent puisque le propriétaire n'est pas obligé d'effectuer les travaux pour le locataire suivant .

Cela sert juste à chiffrer les dégradations constatées par rapport aux états des lieux .

Donc attention à contester intelligemment car le plus simple pour le propriétaire c'est de demander des devis à des entreprises : le prix n'est pas le même , et on ne fait pas de retouche on fait tout le mur .

Que dit l'état des lieux d'entrée au sujet des joints ?

la Taxe d'ordure ménagère fait bien partie des charges récupérables sur le locataire , rien à dire .

En résumé je ne sais pas de combien se montent les retenues exactement mais je sais ce que ces retenues peuvent coûter si tout est fait dans les règles avec devis de professionnels , même en appliquant la vétusté .

Par Mathilde dev

Bonjour,

Concernant la chaudière il est inscrit que l'entretien doit être fait au moins 1 fois par an.

Pour les joints, lors de mon entrée dans le logement j'ai reçu que le bail de la part de la propriétaire je n'ai reçu aucun état des lieux d'entrée.

Même si la propriétaire a fourni une facture pour l'achat de la peinture et silicone elle peut demander en plus un devis auprès d'un professionnel ? Ceci est valable ?

Elle nous a retenu environ 250 euros de la caution.

Cordialement

Par kang74

L'entretien prend la forme d'un contrat d'entretien .
Avez vous pris un contrat d'entretien oui ou non ?
Si ce n'est pas le cas, comment se fait il qu'un technicien est venu en Aout ; vous l'avez payé ?

Pas d'état des lieux d'entrée = logement donné en bon état ;NE jamais se dispenser d'état des lieux à l'entrée ...
Voyez avec l'ADIL de votre département avec votre bail, votre état des lieux et le courrier reçu .

Par Mathilde dev

Je n'ai pas pris de contrat entretien pour la chaudière.
Le dernier entretien a eu lieu en août 2021. Le dernier a du être réalisé après notre départ.

Même pour sa je peux rien faire ?

J'ai essayer de voir avec eux par téléphone, il conseille d'envoyer un courrier en recommandé avec AR. Mais si la propriétaire peut faire parvenir des devis ou facture pour les retouches peintures, joints de la part d'un professionnel après avoir acheté les produits et réaliser les travaux elle même. Je risque d'être perdante...

Par kang74

Donc je repete pour l'entretien de la chaudière, il sont dans leurs droits , vous êtes en tort de ne pas avoir de contrat d'entretien de chaudière, qui ne se résume pas à venir une fois par an voir la chaudière .
C'est donc juste une régularisation de charges obligatoires du locataire .
Voyez avec l'ADIL avec vos documents mais rien que le ménage dans un appartement (il faut faire un devis aussi) ça chiffre vite et suivant la taille du logement et votre état des lieux, on arrive vite à 200e .
Donc ce serait stupide de vous conseiller de contester, je préfère que vous voyez directement avec l'ADIL et vos documents, pour avoir la marche à suivre .

Par janus2

Donc je repete pour l'entretien de la chaudière, il sont dans leurs droits , vous êtes en tort de ne pas avoir de contrat d'entretien de chaudière, qui ne se résume pas à venir une fois par an voir la chaudière .

Bonjour,
C'est totalement faux !
Sauf mention au bail et acceptation du locataire, celui-ci n'a aucune obligation de souscrire un contrat d'entretien pour la chaudière. Il en doit l'entretien, point barre. Cet entretien consistant à faire venir un chauffagiste au moins une fois par an pour la "révision" et éventuellement, en cas de petite panne à la charge du locataire.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20760]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20760
[/url]

Par Mathilde dev

Sur le bail, il est bien écrit que c'est le locataire qui doit faire intervenir un professionnel au moins 1 fois par ans.
La c'est la propriétaire qui as décidé de faire intervenir quelqu'un de son propre grée et je n'ai aucune facture de sa part concernant le retrait de ses frais.
Vous savez jusqu'à combien de temps elle peut me fournir une facture ?
Merci pour vos retour et vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'entretien annuel de la chaudière est une charge locative, et vous deviez vous en occuper en aout 2022.

Si votre bail était terminé fin Juillet (peu importe la date de départ, c'est la date de fin du préavis qui compte) il n'y avait pas obligation de refaire l'entretien avant, ni de souscrire un "contrat d'entretien".

Il faut donc vérifier quelle est la date de la fin du préavis.

Soit vous obtenez la restitution de votre dépôt de garantie et les justificatifs des retenues sous 2 mois, soit vous réclamez par courrier RAR.

Lire l'article 22 de la loi de 89 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/2022-09-17/][a href="https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/2022-09-17/">https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/2022-09-17/]