



Retenue dépôt de garantie abusive

Par Silvers

Bonjour à tous,

Après notre départ de notre appartement, notre ancien propriétaire nous a facturé des frais que nous estimons abusifs pour l'entretien du jardin. Il refuse de nous fournir un justificatif détaillé. Les seules informations que nous avons sont les suivantes :

- .Tailles de formation des divers végétaux
- .Débroussaillage
- .Nettoyage des végétaux morts
- .Ramassage des aiguilles de pins
- .Evacuation des déchets

Montant total 750 ?

Sommes-nous en droit d'exiger un justificatif plus détaillé ? le débroussaillage concerne par exemple pas plus de 20 ou 30m². Les végétaux étaient taillés à l'exception d'un arbre trop compliqué pour nous en raison de sa taille. Nous estimons donc que le montant facturé est hors de prix.

D'autre part, sur ce justificatif figurent aussi des éléments qui ne figurent pas dans l'état des lieux sortants (comme les aiguilles de pins ou encore des végétaux qui étaient déjà morts à notre arrivée). Nous aimerions donc réclamer le montant du dépôt de garantie correspondant à certains travaux + les pénalités de retard de 10%. Est-ce réaliste ? Avons nous une chance d'obtenir réparation ?

Je précise que nous avons déjà saisi la CDC et que nous sommes en attente du traitement de notre dossier.
Merci

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Concernant les aiguilles de pin ou végétaux morts, combien de temps êtes vous resté dans cette location ?

N'hésitez pas à contacter l'ANIL ou votre ADIL

[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/[/url]

Par yapasdequoi

Bonjour,

Qu'appellez vous "un justificatif" ? est-ce un vague décompte sur papier libre ou bien une facture d'une entreprise ? Seule une facture ou un devis sont recevables, la main d'oeuvre personnelle du bailleur n'est pas facturable.

Ensuite sur la nature des frais, ils sont bien tous des charges locatives, que ce soit suite à une dégradation notée sur l'état des lieux de sortie ou bien un entretien courant.

Les végétaux morts étaient-ils notés sur l'état des lieux d'entrée ? Leur remplacement a-t-il été facturé ?

cf article 7 de la loi 89-462

Le locataire est obligé :

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

cf décret 87-712 :

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

et décret 87-713

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

D'autre part, la commission de conciliation a pour objet de vous aider à trouver un compromis avec le bailleur (pour désencombrer les tribunaux...). En d'autres termes, il s'agit de "couper la poire en deux"...

De ce fait n'attendez pas plus que des clopinettes, sauf si

- les végétaux morts étaient notés sur l'EDLE

- le justificatif n'est pas une facture (mais le bailleur pourrait faire établir un devis par l'entreprise de son choix au prix fort)

Par Silvers

En termes de végétaux morts il y avait un rosier par exemple. Déjà mort à notre arrivée, très visible sur les photos. Mais nous ne l'avons pas mentionné - j'ai habité 10 ans en Angleterre, j'avais oublié comment la France fonctionnait.

En fait, un tas de choses sont visibles en photos mais n'ont pas été notées. Comme les aiguilles de pins. Evidemment qu'il y en avait à notre arrivée. Mais qui pense à noter "des aiguilles de pins" ? C'était de la terre, pas de la pelouse. En tout cas ce n'est pas mentionné sur l'état des lieux sortant non plus. Sur cet état des lieux, nous avons noté notre désaccord sur le non entretien du jardin en indiquant tout ce que les propriétaires n'indiquaient pas. Est-ce que ça a une valeur ? La taille des arbustes a bien été faites mais qui décident si c'est assez ou non ? Bref, 750? pour couper de l'herbe un peu haute ça ne passe pas. D'autant plus qu'on a eu que des ennuis dans ce logement et que nous avons dû partir en catastrophe. Pour le justificatif il s'agit d'un devis mais rien n'est détaillé. Le conseil juridique de mon assurance nous a dit que nous étions en droit d'exiger des choses plus précises.

Merci

Par Silvers

Merci, je ne connaissais pas l'ANIL.

Nous avons habité le logement une année

Nous avons décidé de partir rapidement car nous avons régulièrement des problèmes (c'était un meublé et l'équipement ne fonctionnait jamais). De plus le loyer était horriblement cher.

Les propriétaires nous ont par exemple fait payer un supplément ménage car ils ont trouvé de la poussière sur les meubles hauts de la cuisine en passant leur doigt.

Des escrocs.

L'état des lieux entrant a été fait à la légère. Et la personne de l'état des lieux sortant était différente et vicieuse - on nous a fait payer des éléments présents à notre arrivée.

Par yapasdequoi

Hélas, ce qui n'est pas écrit sur l'état des lieux ne compte pas (des photos sont très rarement prises en compte, sauf si certifiées par huissier).

Les travaux décrits sur le devis sont des charges locatives d'entretien, et comme déjà dit, vous aurez du mal à les contester.

Si la commission de conciliation ne permet pas de trouver un accord, il faudra saisir le tribunal. N'espérez pas trop, le bailleur n'a aucune raison de chercher à vous arranger.

Par Silvers

Donc en fait le bailleur peut faire améliorer son jardin à la charge de ses locataires, même si par exemple il n'y avait pas de rosier à notre arrivée et des aiguilles de pins par terre. Il peut le faire remplacer à nos frais. Si je comprends bien, si les épines de pins ne sont mentionnées ni sur l'état des lieux entrant, ni sur l'état des lieux sortant, on le prend quand même en compte sur l'état des lieux sortant, mais pas sur l'entrant.

Nous ne savions pas qu'il fallait mentionner le moindre végétal mort. Ou le moindre défaut de taille. C'est tout simplement du vol.

Dans l'appartement, les joints de la salle de bain étaient noircis à notre arrivée, donc nous nous sommes tapés la vétusté de l'appartement, et à la fin, on nous demande de payer ce qu'on a subi. Nous pensions que les photos suffisaient. Sinon pourquoi en prendre ?

Par yapasdequoi

Une prochaine fois vous ferez plus attention à l'état des lieux d'entrée. Tout ce qui n'y est pas noté est réputé remis en bon état.

Les photos sont prises en compte si elles font partie d'un constat d'huissier. Sinon elles seront ignorées.

Et vous aviez encore 10 jours après l'entrée pour y faire inscrire des anomalies oubliées, c'est quand même protecteur pour le locataire....

(article 3-2)

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Ensuite pendant la location, vous êtes responsable de l'entretien courant, dont le détail est défini par décret déjà cité.

Et l'état des lieux de sortie détermine ce qui reste à votre charge.

Malheureusement, vous êtes victime de votre ignorance de la loi. Mais vous n'êtes pas à l'abri d'une bonne surprise lors de la conciliation.

toutefois les sommes que vous retirerez risquent d'être minimales, comme déjà dit.

Je vous recommande de consulter votre ADIL avec vos documents, et aussi de lire le texte de la loi.

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310>]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310[/url]

Par Silvers

D'accord, merci beaucoup d'avoir pris le temps de me répondre.

Je n'y crois pas beaucoup pour la CDC.

C'est beaucoup de temps et d'énergie. Et les propriétaires véreux en profitent malheureusement.

Tout me prouve que ce n'est pas la première fois qu'ils le font, donc ils continueront.

Par yapasdequoi

Avant de lui attribuer des qualificatifs fleuris, vous devriez prendre connaissance des articles de la loi que je vous ai indiqués.

Pour le moment, c'est plus votre ignorance qui vous pénalise que les abus de ce bailleur.

Par Silvers

Connaître la loi est une chose.

Mais profiter de la loi pour faire payer à ses locataires ce qu'ils ont eux-même enduré pendant la durée de leur location est au moins de la mauvaise foi et de la malhonnêteté.

Nous avons subi un mois de toilettes défectueuses un mois après notre entrée dans le logement. Avec les excréments de tout l'immeuble qui remontaient par notre baignoire. Le propriétaire n'a passé qu'un coup de fil, c'est moi qui ait dû tout gérer en prenant des jours de congés sans solde (8 interventions en un mois). Mais évidemment, tout cela est sans rapport avec le reste. Mais qu'il nous fasse payer la vétusté de son appartement à notre départ après ce que nous avons subi (en plus des divers équipements qui ne fonctionnaient pas et d'un seul lit pour ma fille et moi) nous reste forcément en travers de la gorge et nous paraît totalement injuste.

Par yapasdequoi

Il n'y a aucun rapport entre les différents problèmes que vous évoquez. La loi est en réalité bien plus protectrice pour les locataires, mais encore faut-il qu'ils la connaissent et fassent valoir leurs droits en temps utile.

Je ne vois pas en quoi un rosier ou des aiguilles de pin correspond à payer la vétusté de l'appartement.
C'est un jardin collectif ? ou privatif ?

Si collectif les frais d'entretien du jardin sont à partager entre locataires.

Le dépôt de garantie n'est pas prévu pour vous dédommager des nuisances endurées.
Vous auriez pu obtenir bien plus en réagissant en cours de bail.
Et surtout éviter de louer un logement qui ne répond pas à vos besoins.
Cette expérience vous permettra d'être mieux préparé pour le futur.

Par Silvers

Je parlais des joints noircis qu'ils nous facturent.

Il n'est pas normal non plus qu'ils nous demandent de payer un rosier qui était déjà mort à notre arrivée. Ou l'enlèvement d'aiguilles de pins qui elles aussi étaient déjà là. C'est normal, il y a un pin dans le jardin.

Le problème n'est pas de payer sur ce qui peut nous être imputé. Mais bien de payer pour des choses qui ne leur posaient pas de problème à notre entrée.

Le jardin ne leur appartient pas apparemment. C'est un droit de jouissance. Du coup je ne sais pas mais j'imagine que c'est à la charge du locataire.

Ils ont par ailleurs modifié la terrasse extérieure attenante au jardin sans faire modifier sa superficie sur l'acte de division. J'ignore s'ils en ont le droit. Nous en avons été informé par l'une des personnes du syndic de l'immeuble qui nous a également confié qu'ils avaient des problèmes financiers. Ce qui explique peut-être certains points.

Par yapasdequoi

Les joints sont aussi une charge locative. Si rien de précisé à l'entrée (et vous auriez pu le signaler en temps utile) ces joints sont bien à votre charge, selon le même décret déjà cité.

Il est par contre très important de savoir si ce jardin est PRIVATIF ou COMMUN.

Si commun les frais d'entretien doivent être partagés (bis)
donc relisez le bail et vérifiez.

Là aussi, si le rosier mort n'était pas signalé à l'EDLE, c'est aussi une charge locative.

NB: Le problème de surface de la terrasse ne vous concerne pas. Ne vous dispersez pas en mélangeant tout.

Par Silvers

Nous avons signalé les joints par lettre recommandée au cours de notre location (et d'autres aspects), mais le propriétaire n'a jamais récupéré la lettre.

Sur le bail, rien ne précise si le jardin est commun ou privatif. Il est simplement stipulé "jardin en ville" pour un complément de loyer de 340?.

Par yapasdequoi

Si vous le partagez avec d'autres résidents, vous avez la possibilité de faire partager les frais.

Signaler les joints était inutile, les nettoyer ou les remplacer est une charge locative, comme de laver le sol ou changer une ampoule.

Par Silvers

Oui mais vu qu'ils étaient noircis à notre arrivée... Le propriétaire n'a pas jugé bon de les faire payer à nos prédécesseurs. Par contre, à nous.

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas compris ni lu les articles de loi déjà cités.
Les joints noircis devaient être notés sur l'EDLE ou ajoutés dans les 10 jours.
Ensuite ils sont à votre charge.

Par Silvers

Si, je crois avoir compris.
En gros, un propriétaire a le droit de faire payer à ses locataires tout ce qu'il veut, même si ce n'est pas noté sur l'EDLS si les choses en question figurent dans la liste des éléments normalement à la charge du locataire. Même si lesdits locataires n'en sont pas responsables (et qu'ils ne l'ont pas fait noter sur l'EDLE), ou si les éléments en question ont bien été entretenus mais que leur entretien n'ont pas pleinement satisfait le propriétaire.

Par yapasdequoi

C'est votre interprétation.
Les charges locatives doivent être justifiées.

Par Silvers

En tout cas c'est ce que j'ai compris. Car c'est ce à quoi nous sommes confrontés et visiblement, nous n'avons pas vraiment de recours car les photos ne sont pas prises en compte et tout ce qui est visible sur les photos n'a pas été noté sur l'EDLE parce que nous ne savions pas qu'il fallait le faire. Ce qui laisse au propriétaire la possibilité de nous facturer à peu près tout - y compris ce qui n'est pas noté sur l'EDLS. Bien sûr, je ne parle pas de ce dont nous sommes responsables, ça c'est normal.
Merci pour votre temps en tout cas.

Par yapasdequoi

Vous dites n'importe quoi, mais c'est parce que la réponse juridique vous déplaît.
Vous aurez un meilleur éclairage auprès de la CDC.

Par Silvers

Je ne comprends pas alors.
Évidemment que la réponse juridique nous déplaît. Nous nous apercevons qu'on nous facture des éléments qui ne sont pas de notre fait et que nous n'avons aucun recours.
Comme vous l'avez dit plus haut, nous sommes victimes de notre méconnaissance de la loi. Mais concrètement le propriétaire nous facture bien des éléments qui étaient présents à notre entrée dans le logement, qui ont été pris en photo mais non notés sur l'EDLE. Ainsi que d'autres éléments non notés sur l'EDLS - car ils n'ont pas besoin de le faire à partir du moment où ces éléments font partie de ce qui incombe aux locataires.

Je ne suis pas juriste, j'essaie juste de comprendre à travers notre expérience personnelle, surtout que le cas ne se reproduise pas.
Mais comme vous dites ce sera peut-être plus clair lors du passage à la CDC.

Par yapasdequoi

Je tente une dernière explication, après vous verrez tout ça au tribunal (parce que la CDC n'apportera probablement pas satisfaction vu votre entêtement)

Selon l'article 22 de la loi 89-462, le dépôt de garantie :

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.

des sommes restant dues au bailleur : ceci désigne :

- le reliquat de loyer restant dû
- les charges locatives depuis la dernière régularisation définies selon l'article 23 de la loi 89-462 et le DECRET 87-712.
- le montant des dégradations constatées en comparant l'EDLS et l'EDLE

sous réserve : donc le bailleur ne peut pas facturer tout et n'importe quoi, ni n'importe quel montant !

dûment justifiées : le bailleur doit apporter la preuve que ce sont des charges locatives (selon le DECRET ou dégradations EDLS/EDLE) et fournir sur demande les factures ou devis correspondants.

C'est donc clairement encadré par la loi, et ce qui est discutable se traite au tribunal.

Bon courage pour la suite.

Par Silvers

D'accord, merci pour ces dernières précisions.