



Retenue sur caution & entretien appareils à gaz

Par **Laurent**, le **31/12/2010** à **14:30**

Bonjour,

Foncia m'a retenu 170 euros sur la caution pour absence de justificatif d'entretien des appareils à gaz.

Je n'avais effectivement pas pris de contrat d'entretien mais avait tout de même fait intervenir une société pour le nettoyage.

Malheureusement, suite au déménagement, je n'ai pu retrouver qu'une facture de nettoyage du chauffe-eau.

Foncia m'a remboursé 85 sur présentation de cette facture mais je n'ai rien pu récupérer sur le radiateur-chaudière à gaz qui est dans le salon.

Je sais pourtant, que cet l'équipement a été entretenu et qu'il est en excellent état.

Je rajoute que la personne mandatée pour l'état des lieux contradictoire n'a aucunement touché ni regardé le chauffage en question, ni noté aucune dysfonctionnement sur l'EDL.

Je sais, par la locataire, entrée dans les lieux le jour de mon départ, que personne n'est revenu examiner cet appareil et qu'elle n'a eu aucun souci à le faire fonctionner.

Cependant Foncia argue que leur mandataire est un expert de la CNEM (leur filiale) et qu'il est qualifié à chiffrer "tout corps d'état".

Pour eux, je cite : "son avis constitue à lui seul un justificatif des dommages et intérêts dus au bailleur".

Je vous pose donc la question suivante :

Le bailleur n'a t'il pas à apporter la preuve de la dégradation ? L'absence de présentation d'un justificatif, suffit t'elle pour qu'il retienne une somme fixée par lui-même ?

Merci par avance.

Par **mimi493**, le **31/12/2010 à 14:46**

Le bailleur a le droit de retenir sur le dépôt de garantie le montant des réparations locatives que le locataire n'a pas fait en partant des lieux en les justifiant par devis ou factures (ou autre moyen dans certains cas)

S'il s'agit de dégradation, la preuve est l'EDL de sortie qui indique les dégradations

S'il s'agit d'entretien qui doit être fait sur des équipements, c'est à vous de prouver que vous les avez faits (et non au bailleur de prouver que vous ne les avez pas fait)

Donc déjà, vous êtes en tort pour ne pas avoir fait l'entretien de la chaudière, chauffe-eau et ramonage (peu importe que vous l'ayez fait, vous ne pouvez le prouver).

Par contre, le bailleur doit justifier du montant retenu. Il lui suffit d'une devis (il n'a aucune obligation de faire les travaux que le locataire déficient n'a pas fait).

Ils vous ont retenu 85 euros. La question est de savoir, si vous exigez un justificatif, s'ils ne vont pas produire un devis avec une somme plus élevée que 85 euros.

Est-ce que le bailleur a fait la régularisation des charges ? Est-ce une location vide et depuis combien de temps, vous y étiez ?

Par **Laurent**, le **31/12/2010 à 15:11**

Bonjour et merci de votre réponse.

Je sais être en tort quant à la justification de l'entretien. Toutefois, la locataire actuelle a déjà pris un contrat et fait faire l'entretien obligatoire. Et il n'y a pas eu de dégradation notée.

Je ne vois pas sur quelle base Foncia pourrait maintenant faire faire un devis.

Autrement, pour répondre à vos questions :

J'ai loué vide de mars 2007 à septembre 2010 à Marseille, soit 3 hivers de chauffe. Mais l'appareil a été peu utilisé car il était censé chauffer tout l'appart. J'utilisais plutôt un chauffage électrique d'appoint dans la chambre si vraiment il faisait froid car ils n'ont jamais voulu réparer la fenêtre qui ne fermait pas (et qu'ils ne comptent pas réparer dixit la locataire actuelle). il viennent déjà de me rembourser 354 euros sur les 500 qu'ils ont retenus abusivement sur la caution. Une simple lecture de l'EDL a suffi mais je compte bien

recupérer le reste, notamment les frais d'envois de quittance sur 23 mois alors qu'en 2007, c'était déjà interdit. Quand je pense que j'ai eu de l'électricité à faire en rentrant dans les lieux. L'EDL spécifie bien que des prises étaient démontées. Et j'ai aussi dû changer la robinetterie à mes frais et installer un support de douche.

Il faut savoir aussi qu'ils ont tenté de me facturer l'état des lieux de sortie 133 euros et que j'ai du stopper le dernier prélèvement, d'où frais supplémentaires de rejet alors que j'avais envoyé un recommandé avant...Enfin le cycle infernal.

Déjà quand je suis entré dans les lieux et que je leur ai dit que la clé de la boîte aux lettres n'était pas la bonne, il m'ont répondu "c'est au locataire de se débrouiller". Je peux vous dire que je ne me suis pas laissé faire. Sans compter que la porte coulissante du placard d'entrée tombée sur le pied du gars lors de l'état des lieux n'a été changée au bout de 2 mois que parce que je me suis battu.

Concernant les charges, ça a été régularisé après ma sortie, soit 7 mois après l'état fourni par le syndic. Normal, Foncia a fait avec moi 100% de trésorerie depuis le début puisqu'ils me remboursaient 450 euros sur 900 euros prélevés. Il me reste à recevoir la régul sur les charges de 2010, soient encore environ 400 euros.

Je peux vous dire que je suis moi-même propriétaire d'un petit logement et je sais déjà à qui je ne confierai jamais la gestion de mon bien. Et en tant que locataire, je ne veux plus non plus entendre parler d'eux !

Et je serai jusqu'aboutiste tant que le droit sera avec moi.

Par **mimi493**, le **31/12/2010 à 20:26**

Peu importe qu'il y a eu des conséquences à votre manque d'entretien ou pas.