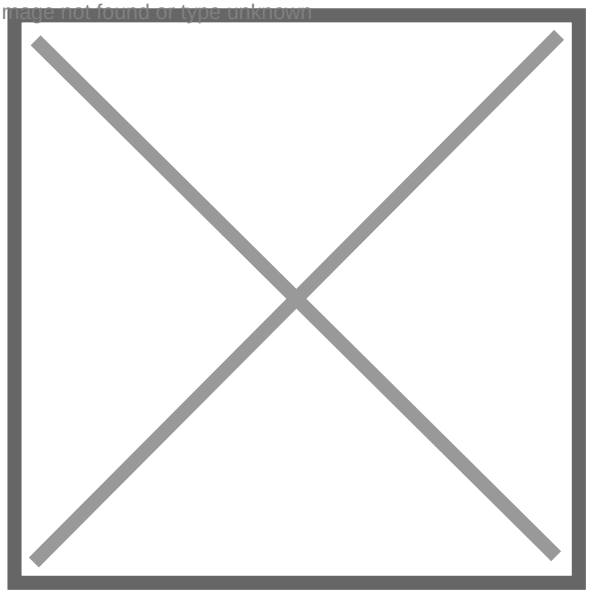
Image not found or type unknown



Retenue sur caution suite à des dégradations

Par **seve**, le **16/06/2011** à **13:16**

Bonjour,

Je louais un appartement à Paris. Mes locataires sont partis et ont laissé une chambre avec 1 gros sticker sur deux pans de murs. L'agence de gestion nous a conseillé de refaire repeindre la pièce mais les locataires voyant la facture arriver, ne veulent pas payer la totalité des murs refaits, seulement la moitié. Ai-je un recours possible, sacahnt qu'en plus, l'appartement a été assez mal entretenu. ?

Merci.

Par **mimi493**, le **16/06/2011** à **13:20**

[citation]l'appartement a été assez mal entretenu. [/citation] C'est à dire ? Que dit l'EDL ?

[citation]Mes locataires sont partis et ont laissé une chambre avec 1 gros sticker sur deux pans de murs.[/citation] Quel type ? ça rendait le logement inlouable ?
On est là dans le ressort de l'aménagement normal et si vous avez décidé de repeindre aux frais du locataire, il faudra prouver que leur aménagement rendait le logement inlouable. La jurisprudence ne va pas du tout dans votre sens, sur le sujet.

Par **seve**, le **16/06/2011** à **14:00**

C'est le syndic de gestion qui nous a conseillé au moment de l'état des lieux, où nous étions tous présents. L'agence a signifié à nos locataires qu'il était interdit de coller des stickers et que les murs seraient certainement dégradés après décollage.
L'agence a donc prévenu au moment de l'EDL qu'ils auraient une retenue sur caution mais maintenant, les locataires contestent le fait qu'ils n'ont pas à payer la totalité des travaux de réfection : préparation des fonds, rebouchage, ponçage et 2 couches de peintures.
Nous avons pris à notre charge la réfection du plafond car sinon, l'ensemble jurait.

Nous avons quelques jours pour donner notre réponse et en fonction de celle-ci, il y aura ou non commission de conciliation.

Par **mimi493**, le **16/06/2011** à **14:25**

[citation]L'agence a signifié à nos locataires qu'il était interdit de coller des stickers[/citation] sauf que ça c'est faux. Le locataire a le droit de procéder à des aménagement. La jurisprudence va toujours en ce sens. Il n'y a que si les aménagements sortent de la normalité, que ça donne droit au bailleur de les supprimer aux frais du locataire.
Avez-vous fait prendre des photos des stickers par un huissier ou au moins l'EDL comprend leur description ?

[citation]les locataires contestent le fait qu'ils n'ont pas à payer la totalité des travaux de réfection : [/citation] C'est déjà bien qu'ils acceptent d'en payer une partie.

[citation]préparation des fonds, rebouchage, ponçage et 2 couches de peintures. [/citation] donc vous avez refait à neuf la peinture aux frais du locataire. Les trous étaient indiqués sur l'EDL ?

[citation]Nous avons quelques jours pour donner notre réponse et en fonction de celle-ci, il y aura ou non commission de conciliation. [/citation] le locataire peut aussi saisir directement le tribunal de proximité en remboursement intégral + dommages et intérêts + remboursement de leurs frais au titre de l'article 700 du CPC + les dépens pour vous.

Amha, vous devriez composer et s'ils acceptent d'en payer une partie, d'accepter de votre coté

Par **seve**, le **20/06/2011** à **16:41**

Bonjour Mimi 493,

Je sais que vous faites ce que vous pouvez et je vous remercie de vos conseils mais dans l'histoire, j'ai vraiment l'impression de passer pour l'infâme capitaliste, voire le marchand de sommeil.

J'ai loué voici presque trois ans, un appartement impeccable : on pouvait manger dans les toilettes, les murs était nickel, il n'y avait pas un mouton par terre. Tout fonctionnait à merveille. Un appartement (que j'ai quitté avec regret pour obligations professionnelles)

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

magnifique...

Je récupère un appartement dont tous les murs sont à nettoyer de haut en bas, mouchetis dans les toilettes, récurage obligatoire de la cuvette des toilettes à la brosse à dent, 1 cm de poussière sur les plinthes, hauteurs et luminaires, placards dégradés, murs de salle de bain couverts de moisi, réfrigérateur à 1500 euros bazardé, j'en passe et des meilleures...

Je ne me sens pas défendue car c'était un bien de qualité, bien entretenu, facile à louer, avec un voisinage super sympa.

Résultat, mes locataires ont déménagé dans la même rue, quasiment en face : ils ont soit disant un certificat de mutation. Je ne peux leur facturer le ménage non fait (en plus d'1 semaine de remise en état à 3 personnes non stop).

L'agence de gestion nous a mis dans de beaux draps en nous faisant miroiter que les petites défaillances d'entretien courant non réalisées seraient rattrapées sur cette chambre mise à mal par les stickers.
On comprend donc très bien l'intérêt de l'agence de faire payer le propriétaire car une pièce refaite à neuf est beaucoup plus vendeuse qu'une chambre pleine de graffitis et de stickers d'enfants.

Et en plus, je devrais culpabiliser...

C'est une honte pour le droit français : les locataires ont des droits bien supérieurs, c'est une réalité.

Evidemment, personne ne m'a prévenu qu'il fallait prendre des photos pour justifier la remise en état : nous payons une société de gestion qui est censée défendre nos intérêts, pas nous enfoncer la tête sous l'eau.

Voilà, c'est tout ce que je voulais dire car ne nous sommes pas des capitalistes, mais une famille lambda qui respecte le bien d'autrui et qui pensait que le respect devait être réciproque. Visiblement, tout le monde ne pense pas pareil...

Bien à vous.

Par **mimi493**, le **20/06/2011** à **17:26**

[citation]Je récupère un appartement dont tous les murs sont à nettoyer de haut en bas, mouchetis dans les toilettes, récurage obligatoire de la cuvette des toilettes à la brosse à dent, 1 cm de poussière sur les plinthes, hauteurs et luminaires, placards dégradés, murs de salle de bain couverts de moisi, réfrigérateur à 1500 euros bazardé, j'en passe et des meilleures... [/citation] donc tout ça est décrit dans l'EDL et vous pouvez en faire assumer les frais au locataire.

[citation]Je ne peux leur facturer le ménage non fait (en plus d'1 semaine de remise en état à 3 personnes non stop). [/citation] si vous l'avez fait vous-même, c'est normal (ça n'a rien à voir avec les lois sur la location, mais avec les lois interdisant au particulier de facturer son

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

travail), mais vous pouvez facturer les produits d'entretien en produisant les factures.

[citation]C'est une honte pour le droit français : les locataires ont des droits bien supérieurs, c'est une réalité. [/citation] non, c'est faux, il faut simplement faire les choses correctement, la loi demande de la rigueur aux bailleurs car ils sont en situation de dominance, c'est tout.

Donc si vos locataires acceptent d'en payer une partie, sautez sur l'occasion.

PS : acide chlorhydrique pour les toilettes, 5 min de nettoyage.

Par **seve**, le **20/06/2011** à **18:01**

J'avais fait la démarche pour faire effectuer le ménage complémentaire par une société mais comme entre temps, des travaux de plomberie avaient été faits, l'agence m'a dit qu'on ne pouvait plus intervenir car c'était contestable, ce qui est logique, c'est vrai.

Je ne suis pas d'accord avec vous, le locataire est en situation de domination. En Belgique ou je vis maintenant, et dans la plupart des pays européens, le droit défend le bien loué de façon à ce qu'il soit toujours entretenu : on trouve un bien impeccable, on rend un bien impeccable, s'il y a un coup dans une porte ou un mur, c'est facturé avec un prix établi à l'avance et pour tout le monde pareil.

C'est profitable à tout le monde car celui qui détériore paie ou remet en état, sans question d'usure normale.
Nous savons que nous devons prévoir un budget en partant à moins que nous ne ne choisissions de rénover (on sait bien que cela ne reste pas parfait).

Ce que je reproche c'est que nos intérêts ne soient pas défendus par l'agence que nous rémunérons et si un jour, nous devons rentrer à Paris, je ne sais pas dans quel état je trouverai mon appartement.
Si au moins, ils nous avaient mis en garde... ou conseillé !

Quant aux toilettes, je répugne à balancer de l'acide chlorhydrique car le vinaigre blanc est presque aussi efficace pour un résultat plus écolo, la brosse à dent c'était pour nettoyer sous le rebord car il y avait une telle odeur d'urine...
Et puis, j'aurai honte de laisser des toilettes aussi sales derrière moi.

Si on commence à dire qu'on paie bien assez cher et que que les autres peuvent bien nettoyer vos cochonneries, alors où sont les limites ?

Par **mimi493**, le **20/06/2011** à **19:09**

[citation]le droit défend le bien loué de façon à ce qu'il soit toujours entretenu : on trouve un bien impeccable, on rend un bien impeccable,[/citation] c'est aussi le cas de la loi française

[citation]Ce que je reproche c'est que nos intérêts ne soient pas défendus par l'agence que

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

nous rémunérons [/citation] donc ça n'a rien à voir avec la loi française, vous avez pris un mauvais prestataire, changez-en

[citation]Si on commence à dire qu'on paie bien assez cher et que que les autres peuvent bien nettoyer vos cochonneries, alors où sont les limites ? [/citation] Celles de la loi. Vous aviez la possibilité de faire faire le nettoyage et d'en faire assumer intégralement les frais au locataire, vous avez CHOISI de ne pas le faire, vous ne pouvez vous en prendre qu'à vous-même.

Par **seve**, le **20/06/2011** à **19:54**

Ca manque terriblement d'empathie et de compréhension, donc d'humanité.

La discussion est close.

Par **mimi493**, le **20/06/2011** à **20:26**

Vous êtes sur un forum juridique, pas sur sos-amitié.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés