



Retenue sur dépôt pour rembourser des travaux non-réalisés

Par **FrancoiSG74**, le **22/04/2014** à **15:56**

Bonjour,

Je voudrais savoir si un propriétaire/une agence est dans son droit s'il retient tout ou partie d'un dépôt de garantie, pour des travaux qu'il dit prévoir mais qui n'ont pas été faits dans les 2 mois après que des locataires (en l'occurrence ma femme et moi) aient quitté son logement ; alors qu'un nouveau locataire a pris la suite immédiatement après..??

Comment peut se justifier ce comportement ? Lorsque je demande une copie de la facture acquittée auprès d'un professionnel, on m'envoie un simple devis. Quel valeur a un devis, vu que tout le monde peut en demander et que ça n'engage à strictement rien ??

Lorsque je suis passé à nouveau m'expliquer à l'agence, les personnes en charge de ce bail se sont finalement emmêlés les pinceaux et ont fini par m'avouer que les travaux n'avaient finalement pas été faits ; alors qu'on m'avait certifié que oui après mes 1ères demandes d'explication quand j'ai reçu mon chèque de retour de dépôt de garantie amputé de plus d'1/3 de sa valeur initiale (sur 1200 euros, donc une belle somme).

Par ailleurs, l'objet du problème réside dans une (hypothétique donc...) réfection de parquet du logement. Pour nous, le parquet reste en état d'usure, soit l'état dans lequel nous l'avons eu. Dans l'état des lieux de sortie, l'agence a noté partout "état d'usure / quelques griffures", alors qu'à la colonne de l'EDL d'entrée, il n'y a que "état d'usure".

Le soucis pour moi étant que la personne ayant fait l'état des lieux d'entrée, n'est pas la même que celle ayant fait l'EDL de sortie, celle-ci découvrant le bien le jour de l'EDL de sortie et se référant à ce qui était écrit à l'entrée...

Bref, hormis cette question de oui ou non le parquet n'est pas plus neuf à la sortie qu'à l'entrée après un bail de 3 ans (), je reviens à ma question initiale de la retenue de tout ou partie d'une somme sur le dépôt de garantie, en remboursement de travaux fictifs : est-ce légal ???

Merci par avance pour vos réponses.

François

Par **aliren27**, le **22/04/2014 à 16:28**

bonjour,

le bailleur n'a nullement l'obligation de fournir une facture pour les travaux de remise en état d'un appartement dont les dégradations sont mentionnées sur EDL de sortie. Un simple devis suffit à chiffrer le préjudice et la loi n'oblige pas à "réparer".

Cordialement

Par **FrancoiSG74**, le **22/04/2014 à 16:30**

...et..., n'est-ce pas "incroyable" celà ??

Merci aliren27

Par **aliren27**, le **22/04/2014 à 16:35**

Bonjour,

pas tant que cela ! dans beaucoup de domaines un simple chiffrage du préjudice suffit pour indemniser les victimes sans pour cela qu'elles aient l'obligations de se faire "réparer" ...

Par **FrancoiSG74**, le **22/04/2014 à 16:38**

Merci aliren27.

Donc, philosophiquement, cette retenue est assimilée à une indemnisation / un dédommagement, c'est celà que vous voulez dire ? Et c'est la fonction initiale du dépôt de garantie ??

Par **aliren27**, le **22/04/2014 à 16:45**

Le dépôt de garantie est une somme versée au propriétaire par le locataire. Il est conservé par le propriétaire afin de garantir du paiement des sommes dues par le locataire :charges et loyers, réparations locatives, remise en état des locaux par rapport à l'état d'origine, mais aussi paiement de la taxe d'habitation et autres taxes à la charge du locataire.

La loi dit que le bailleur doit justifier le montant des réparations. Un devis est un justificatif au meme titre qu'une facture..

Cordialement

Par **FrancoiSG74**, le **22/04/2014 à 16:52**

Ok... cette loi est donc mal formulée à mon sens :

Qu'est-ce qui empêche le bailleur de faire 3 devis, de me présenter le plus cher, puis de faire faire les travaux par le moins cher...??!

Je trouve que c'est débilitant et que cela confine au crétinisme.

Mais bon, c'est la Loi comme vous dites.

En tous cas, merci pour vos réponses.

Cordialement

Par **Lag0**, le **22/04/2014 à 18:13**

Bonjour,

Lorsque le locataire a causé des dommages au bien qui était sous sa responsabilité, il fait perdre de la valeur au dit bien.

La jurisprudence a retenu depuis longtemps que le bailleur mérite alors un dédommagement pour la perte de valeur de son bien et qu'il n'est donc pas obligé de faire les travaux de réparation. C'est pour cela que la jurisprudence a convenu que les retenues sur le dépôt de garantie pouvaient être justifiées par facture ou devis.

Ce n'est pas une loi, mais la jurisprudence...

Une jurisprudence récente a apporté une précision qu'il est encore un peu tôt pour qualifier de changement de jurisprudence. Elle a précisé que dans le cas où le bailleur n'effectue pas les réparations, il doit faire état d'un préjudice réel tel qu'un loyer plus faible à la relocation. A voir si de telles décisions se généralisent...

Par **FrancoiSG74**, le **23/04/2014 à 15:44**

Ok, merci pour vos réponses.

Par **FrancoiSG74**, le **23/04/2014** à **16:05**

Sinon juste (excusez-moi d'insister...), quid du fait que ce sont 2 personnes différentes qui ont fait les EDL, sachant qu'à la sortie, la personne découvrirait alors le bien ; soit une maison de 120 m2 ... ?

Par **Lag0**, le **23/04/2014** à **18:44**

Bonsoir,

Cela n'a aucune importance. Et heureusement d'ailleurs...

Imaginez si un bail dure 20 ans, il faudrait retrouver la personne qui a fait l'EDL d'entrée pour faire celui de sortie 20 ans après (si elle est encore vivante !).

Un EDL se doit d'être une description fidèle du logement (une sorte de photo instantanée), il n'est donc pas besoin d'avoir réalisé l'EDL d'entrée pour décrire ce que l'on voit à la sortie.

D'ailleurs, je vous rappelle que sauf le cas du constat d'huissier, un EDL est dit contradictoire, c'est à dire qu'il se rédige conjointement entre le bailleur ou son représentant et le locataire.

Chaque partie a le droit de faire noter ce que l'autre oublie...

Par **georges64**, le **23/04/2014** à **19:35**

Bonsoir

Je suis d'accord avec LagO, mais ce qui me gêne en prenant en compte un devis c'est que le locataire paye la TVA sans qu'elle soit reversée au fisc !!!

Par **Lag0**, le **23/04/2014** à **19:42**

Bonjour,

La TVA fait bien partie du "cout" de la réparation pour le bailleur, donc compte bien dans son préjudice. Par exemple, s'il lui faut payer TTC 200€ pour faire faire ses réparations, il a bien droit à 200€ de dédommagement et pas seulement 166.67€ ou dit autrement, son bien a perdu 200€ en valeur, pas seulement 166.67€.

Par **FrancoiSG74**, le **24/04/2014** à **08:55**

Ok merci

Par **moisse**, le **24/04/2014** à **10:44**

bonjour

D'où l'excellent conseil plusieurs fois répété, le locataire fait les travaux avant de partir, il maîtrise ainsi les couts.

Et ne réagit pas du genre, c'est sale certes, mais un bon coup de serpillère et basta.

Le coup de serpillère donné par une entreprise de nettoyage avec déplacement... c'est vite 50/60 euros.

Quant aux ' ou 5 trous "à peine visibles"..cela demande la réfection d'un ou plusieurs panneaux complets par un peintre, c'est à dire 3 ou 400 euros.

Par **FrancoiSG74**, le **24/04/2014** à **11:08**

Moisse,

Nous avons rendu l'appartement dans un état bien plus propre qu'à notre entrée : nous avons payé une société de nettoyage pour 3h (pour 60 euros comme vous dites). Je vous prie de ne pas préjuger du fait que nous ayons pu partir en laissant 3 cm de poussière au sol de la crasse dans la cuisine, et dans l'impossibilité de voir au travers des fenêtres.

Par ailleurs, même une fois tout cela fait, tout contradictoire qu'est un EDL, un propriétaire/une agence immo, peut toujours trouver une petite bête de derrière les fagots. Donc non, un locataire ne maîtrisera jamais les coûts ; le propriétaire ayant la main / un statut supérieur. Il me tarde d'ailleurs de l'être à mon tour. Mais tout cela est un autre débat.

Le problème dans notre cas est la réfection du parquet. L'agence me dit au départ devoir la refaire sur "l'entièreté du bien pour remise en état en vue de sa relocation" (je cite leur courrier) ; alors qu'en fait, un nouvel occupant est arrivé la semaine après notre départ et a pris le bien en l'état.

On me dit que ces travaux ont été faits, puis après on me dit finalement que non... Mais on me demamnde tout de même ces 400 euros !

A mon sens tout ceci manque à tout le moins de transparence et de sérieux, et ne peut que susciter chez nous l'impression d'être baladés. D'autant que l'agence pourra refaire la même manoeuvre à la sortie du suivant, et ainsi de suite.

Donc, Moisse, votre ton condescendant et donneur de leçon à l'égard des locataires, vous pouvez.....vous le garder, on va dire.

S'ajoute par ailleurs à ce problème, la pertinence-même de la réfection de ce parquet : on nous reproche des dégradations que l'on peut déjà observer sur les photos que nous avons prises à la visite avant location. Mais l'agence immobilière ne veut rien entendre sur ce point.

Bref !!

Par **Lag0**, le **24/04/2014** à **11:47**

[citation]Par ailleurs, même une fois tout cela fait, tout contradictoire qu'est un EDL, un propriétaire/une agence immo, peut toujours trouver une petite bête de derrière les fagots. Donc non, un locataire ne maîtrisera jamais les coûts ; le propriétaire ayant la main / un statut supérieur. Il me tarde d'ailleurs de l'être à mon tour. Mais tout cela est un autre débat.
[/citation]

Ce n'est pas tout à fait exact. L'EDL est bien une formalité contradictoire. Le locataire peut et doit veiller à ce que ce qui y est inscrit soit la réalité. Si le bailleur veut passer en force, il reste la possibilité de refuser de signer et de demander un EDL fait par huissier (certes, cela a un cout, mais c'est un droit).

Mais franchement, combien de locataires prennent vraiment leur rôle au sérieux au moment de l'EDL ? Difficile en disant oui à tout et en signant les yeux fermés, parfois même sans exiger son exemplaire tout de suite, de contester ensuite quand il est trop tard. (ne prenez pas cette dernière remarque pour vous, elle est le fruit de ma longue expérience en la matière !).

[citation]S'ajoute par ailleurs à ce problème, la pertinence-même de la réfection de ce parquet : on nous reproche des dégradations que l'on peut déjà observer sur les photos que nous avons prises à la visite avant location. Mais l'agence immobilière ne veut rien entendre sur ce point. [/citation]

Vos photos n'ont, hélas, aucune valeur !

C'est bien pour cela que le locataire doit être vigilant lors des EDL et surtout sur celui d'entrée car toute dégradation déjà existante mais non notée lui sera imputée lors de son départ. Là encore, combien de locataires prennent cette formalité avec l'importance qu'elle a ?

Par **FrancoiSG74**, le **24/04/2014 à 12:07**

Oui, je suis d'accord avec vous Lag0. Je suis maintenant propriétaire de mon logement, mais croyez bien que si d'aventure je dois à nouveau louer un bien, je serai certainement le plus pointilleux/chiant/relou/emmerdeur possible ; en vue de me couvrir et de tout vérouiller à la sortie.

Par **aliren27**, le **24/04/2014 à 15:52**

bonjour,
si vous etes aussi je cite : pointilleux /chiant /relou
/emmerdeur possible sur l'EDL d'entrée que sur celui de sortie, le locataire ne pourra etre que satisfait !!!
Cordialement

Par **FrancoiSG74**, le **24/04/2014 à 16:45**

(Je voulais dire en tant que locataire aliren27 ;-)

Par **moisse**, le **28/04/2014** à **18:32**

Hello françoissg74,

"Donc, Moisse, votre ton condescendant et donneur de leçon à l'égard des locataires, vous pouvez.....vous le garder, on va dire. "

Des locataires j'en ai connu un paquet.

J'en ai vu partir en laissant les bols sur la table avec encore du chocolat dedans.

Alors vos leçons...

Tant mieux si vous pensez que c'est le propriétaire quia le beau rôle.

C'est pour cela que tant de ceux-ci refusent de louer même avec le nouvel impôt sur les logements vides.

Ils ne connaissent certainement pas le vrai bonheur.

Mais puisque vous êtes propriétaire maintenant, je ne vous souhaite pas de tomber sur un de ces locataires qui pourrait vous ruiner.

C'est vrai le bailleur a la main, sauf lorsqu'il tombe sur un lascar qui hurle à la discrimination.

Mais une fois le bail signé, il ne peut qu'espérer être tombé sur un bon numéro, la majorité certes, mais pas loin s'en faut la totalité/

Par **FrancoiSG74**, le **29/04/2014** à **11:57**

Moisse,

Rien à fiche du fait que vous ayez connu un paquet de locataires : vous ne m'avez pas connu moi.

Vous ne me connaissez pas, je ne vous connais pas, donc restez correct et courtois, et ne prenez personne à partie de la sorte en insinuant que j'eus pu être un mauvais locataire ; qui oserait dire qu'après 3 ans de bail, un parquet ne peut être en état plus neuf qu'à l'entrée (sauf s'il existe une recette miracle que je ne connais pas, pour faire du neuf avec du vieux dans le bâtiment/l'ancien).

Bien entendu qu'il y a des cons partout, les locataires qui ne payent pas leur loyer pendant des mois, ça existe, je le sais.

Je ne suis juste pas venu ici pour parler de généralités/clichés de ce genre, mais de mon problème particulier.

Le ton de votre 1ère réflexion était déplacé ici à mon sens, et hors de propos. Disons que si vous avez à vous plaindre de la race des locataires, j'aurais apprécié que ce fut ailleurs, et non dans ce fil de discussion que j'ai commencé.

En tous cas, à vous lire et relire, vous n'avez pas l'air si ataraxique et zen que ça.

...

Je tenais juste à en savoir plus sur ce "gadget" (qui gagnerait à être généralisé dans tous domaines je pense) bien sympathique et rigolo dans la loi qui permet grâce à un simple devis et non une facture acquittée, de se faire "dédommager" sur le dépôt de garantie, sans même

à avoir eu à sortir un euro de sa poche ; donc quand les travaux sont dispensables au point de pouvoir gentiment relouer, EN L'ETAT, au plus vite à un nouveau locataire (ce qui n'empêchera donc pas de réaliser la même manoeuvre à la sortie du prochain gugguss : bien sympathique et rigolo ce gadget je vous dis).

Avoir des amis professionnels/filiales du bâtiment (j'ai affaire à un grand groupe immobilier de Haute-Savoie qui diversifie énormément ses activités depuis ces 3 dernières années) permet de plus d'avoir des devis de toute 1ère qualité/montant, quasi à façon.

...

Maintenant je sais ; et j'en apprends sans cesse plus sur cette personne morale qu'on dénomme "le législateur" et qui est dans tous les bons coups lorsqu'il rédige les lois.

Merci

Par **aliren27**, le **29/04/2014** à **12:31**

Bonjour,

[citation]bien sympathique et rigolo dans la loi qui permet grâce à un simple devis et non une facture acquittée, de se faire "dédommager" sur le dépôt de garantie, sans même à avoir eu à sortir un euro de sa poche ; donc quand les travaux sont dispensables au point de pouvoir gentiment relouer, EN L'ETAT[/citation]

je ne voudrai pas être désobligeante, mais vous zappez totalement ce qui ne vous arrange pas.....

Si effectivement un simple devis suffit pour justifier des dégradations, Lag0 vous a bien spécifié :

Une jurisprudence récente a apporté une précision qu'il est encore un peu tôt pour qualifier de changement de jurisprudence. Elle a précisé que [fluo]dans le cas où le bailleur n'effectue pas les réparations, il doit faire état d'un préjudice réel tel qu'un loyer plus faible à la relocation.[/fluo] A voir si de telles décisions se généralisent..

donc, si il ne fait pas les réparations, il peut relouer en l'état, mais avec un loyer moins élevé.

[citation]qui oserait dire qu'après 3 ans de bail, un parquet ne peut être en état plus neuf qu'à l'entrée[/citation]

Si a l'entrée, le parquet est rayé, taché par des locataires pas très "attentionnés", j'en ai connus qui en reprenant derrière ont poncé, ciré ou vitrifié et marchaient en chaussons une fois chez eux et oui, le parquet était plus neuf après 11 ans de location que celui des anciens locataires qui étaient restés 5 ans !!

Cordialement

Par **FrancoiSG74**, le **29/04/2014** à **12:41**

Ok, nous aurions pu faire preuve d'une générosité sans bornes envers le bailleur et prendre sur nous de tout lui refaire sur nos deniers personnels, c'est vrai.

Je ne sais pas si le bien a été reloué moins cher, et je doute que l'agence immobilière, au point où on en est, daignerait répondre à cette question de ma part. Peut-être puis-je aller voir le nouveau locataire pour discuter du prix du loyer, en effet.

Ce que je critique est, qu'en passant par un devis, tout cela reste de la "cuisine interne"... Ce serait peut-être plus juste que le bailleur présente 3 devis, pour s'assurer que la valeur d'un tel préjudice est juste, pertinente et pas trop arbitraire.

Par **Lag0**, le **29/04/2014** à **13:16**

[citation]Ce que je critique est, qu'en passant par un devis, tout cela reste de la "cuisine interne"... [/citation]

Pourquoi "cuisine interne" ?

Le devis présenté par le bailleur en justificatif doit provenir d'un professionnel établi. Ce n'est donc pas interne puisqu'un professionnel "extérieur" intervient.

C'est tout de même faire un procès d'intention que de voir dans tout devis, une magouille...

Par **FrancoiSG74**, le **29/04/2014** à **14:01**

J'entends par "cuisine interne" le fait que, n'étant pas professionnel du parquet à la base, je suis incapable d'évaluer combien coûtent les travaux dans ce domaine.

D'où ma demande d'avoir 3 devis plutôt qu'un seul, que je suis dans l'obligation de régler. Car on aurait aussi pu me dire 1000, 2000 ou 3000 euros ; je n'ai aucune espèce de compétences pour dire si c'est un prix juste ou pas.

Disons que quand on fait des gros travaux chez soi, ça me semble raisonnable et sain, par curiosité, de demander un avis à plusieurs professionnels plutôt que de prendre pour vérité absolue ce qu'un seul dira.

...

Et dans la mesure où je dois littéralement "payer ce devis" de professionnel au bailleur j'aurais aimé être sûr que je paye un prix juste. Mais là, je n'ai pas le choix.

...

Il ne me semble pas qu'un bailleur, par exemple loin de son bien, lorsqu'il doit faire des travaux pour son locataire, accepterait sans broncher le 1er devis que lui proposerait celui-ci... ou n'importe quelle autre situation où il doit sortir de l'argent pour son locataire : il fait le

nécessaire pour être sûr de payer un prix juste, et non un prix décrété de manière arbitraire.

Mais ce n'est que mon avis.

Je n'irai pas plus avant dans cette discussion qui devient stérile, je pense avoir bien saisi aujourd'hui dans quelle situation je suis.

Merci à tous pour vos réponses.

Bien cordialement

Par **aliren27**, le **29/04/2014** à **14:28**

Bonjour,

[citation]Il ne me semble pas qu'un bailleur, par exemple loin de son bien, lorsqu'il doit faire des travaux pour son locataire, accepterait sans broncher le 1er devis que lui proposerait celui-ci... ou n'importe quelle autre situation où il doit sortir de l'argent pour son locataire : il fait le nécessaire pour être sûr de payer un prix juste, et non un prix décrété de manière arbitraire. [/citation]

Si le bailleur a des travaux à faire, le locataire n'a pas son mot à dire dans les devis..... Car ce n'est pas le locataire qui choisit les prestataires de travaux qui seront payés par son propriétaire.....

[citation]J'entends par "cuisine interne" le fait que, n'étant pas professionnel du parquet à la base, je suis incapable d'évaluer combien coûtent les travaux dans ce domaine. [/citation]
D'où la réponse qui vous a été apportée et qui disait que de faire le nécessaire AVANT l'EDL de sortie vous permettrait de maîtriser les coûts en comparant les devis et en remettant dans l'état ce qui a été cassé, rayé, déchiré, etc....(hors vétusté) afin que ce ne soit pas le bailleur qui prenne la main et vous adressant la "douloureuse".

Cordialement