



Contestation et retenue sur dépôt de garantie.

Par **Yas9512**, le **19/09/2018** à **18:46**

Bonjour,

Je viens de recevoir le décompte relatif à la résiliation de mon bail et je constate que tout mon dépôt de garantie a été retenu.

Je suis en désaccord sur certaines retenues, notamment

- un dégât des eaux WC qui n'a jamais existé et qui ne figure pas sur l'état des lieux de sortie,
- un dégât des eaux cuisine dont je ne suis pas responsable, déclaré au propriétaire et à l'assurance pour lequel un expert s'est déplacé et m'a informé que ce sinistre revenait à la charge du propriétaire car j'avais résilié mon bail.
- une retenue de 10 % de la somme totale pour le papier peint de la chambre qui à l'entrée était à l'état usagé et qui est en mauvais état pour cause d'usure sur l'état des lieux de sortie (papier peint d'origine datant de 1997) pour 26 m² alors que la chambre ne fait que 10 m²,
- un dégât des eaux sur papier peint de la salle de bain alors qu'il n'y a pas de papier peint mais que de la peinture, pour une surface de 4 m² alors qu'elle ne fait que 3 m². Sur ce point, nous n'avons pas été assez vigilant car la personne qui a fait l'état des lieux a indiqué dégât des eaux sur le plafond de la salle de bain alors que le plafond nécessitait juste un ponçage et une couche de peinture. Mais l'état des lieux étant fait sur tablette il est difficile de bien voir les rubriques, nous avons confondu avec celui de la cuisine.

Nous avons informé de suite le propriétaire qui avait fait son état des lieux préalablement avant la sortie et l'agence.

Ma question est donc de savoir :

- Est ce légal de retenir de l'argent pour le dégât des eaux déclaré à l'assurance ? L'expert m'avait indiqué que c'était illégal et que je n'aurai aucun souci étant donné qu'il leur avait fait un courrier et que j'avais tous les documents qui prouvent que je l'avais déclaré.

- Concernant le papier peint de la chambre usé par le temps, est ce légal de retenir de l'argent ?

Dans quel cas, des retenues peuvent être autorisées pour des papiers peints ? S'il est décollé, déchiré ?

Si cela était déjà indiqué sur l'état des lieux d'entrée ?

Le fait que la quantité de 26m² est erronée ?

- Concernant le dégât des eaux des wc qui n'a jamais existé et qui ne figure pas sur l'état des lieux de sortie, est ce légal ?

Je n'ai aucun justificatif (facture ou devis) prouvant ces montants juste un chiffrage effectué par la société qui s'est chargée de faire l'état des lieux.

J'ai donc besoin d'aide pour savoir quelle démarche entreprendre pour contester ces erreurs et récupérer mon dépôt.

Merci de vos réponses

Par **morobar**, le **20/09/2018 à 09:40**

Bonjour,

Manifestement vous confondez la surface au sol des pièces concernées et la surface des murs dont il est question. (surface au sol 10m² ==> surface des murs environ 25m²).

[citation]ce sinistre revenait à la charge du propriétaire car j'avais résilié mon bail.

[/citation]

C'est votre compréhension, mais la réalité c'est que la convention inter-assurance CIDRE met à la charge de l'assureur du propriétaire tout dégât survenu après résiliation du bail.

Mais cela ne change rien à votre éventuelle responsabilité.

Seuls les remarques figurant sur l'état des lieux et la comparaison avec l'état des lieux d'entrée génère, le cas échéant, des réparations (au sens dommages et intérêts) à charge du locataire.

La vétusté est toujours à charge du bailleur.