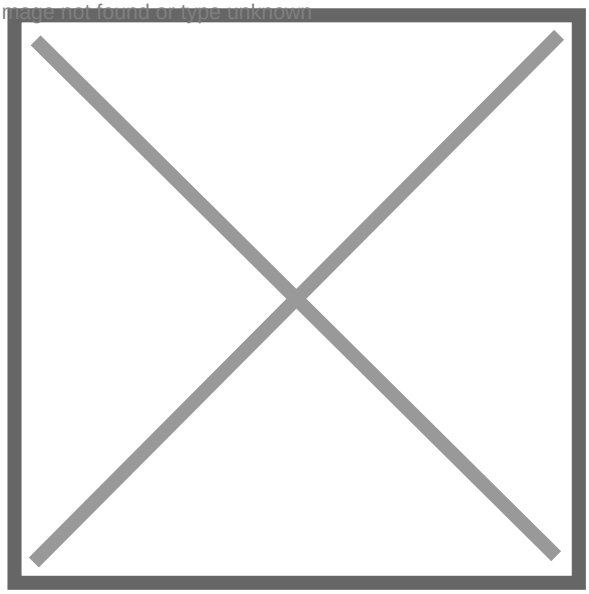
Image not found or type unknown



Dépôt de garantie retenue pour repeinte en peinture non-neutre

Par **Feladan**, le **07/02/2017** à **08:43**

Bonjour à tous et toutes !
Je n'ai pas réussi à faire une recherche fructueuse sur la question, navré si elle est déjà posée... J'ai également posé la question sur plusieurs sites, si vous êtes habituez, vous devez l'avoir déjà vue ^^, d'ailleurs ce site ressemble étrangement à un autre, mais je me suis permis de poster car les sujets ne sont pas les mêmes (donc base de données différente) !

Donc si vous l'avez vu et déjà répondu (je pense à un utilisateur en Seine et Marne), n'hésitez pas à vous arrêter là !

Mon bailleur m'a retenu un montant sur mon dépôt de garanti pour remise en état des peintures.
J'ai toujours pensé que l'on pouvait repeindre un appartement (une pièce), dans le sens de la loi du 6 juillet 1989 et des jurisprudence que l'on peut trouver sur le sujet. J'ai d'ailleurs repeint un mur en rouge dans mon ancien appartement et je n'ai jamais eu de problème.

Lors de mon état des lieux de sortie, l'agent immobilier m'a dit que j'allais être retenu car cela était contraire aux dispositions de mon bail, que j'avais signé. En effet, mon bail stipule :

"Le preneur est autorisé à refaire les revêtements muraux à la seule condition que les nouvelles couleurs soient neutres et les motifs classiques."

C'est ici la seule notion de peinture de tout le bail (pas de clause demandant la remise en état à la sortie, etc). Il n'est pas question de remise en peinture non neutre à la sortie.

Concernant l'état des lieux en lui même, que j'ai signé :

- Il a annoté en commentaire en haut (qu'il s'est bien gardé de me dire lors de la reprise de toutes les pièces) "sera retenu sur caution du locataire sortant, la remise en peinture de la chambre 2 d'une couleur neutre comme précisé dans les conditions générales du bail, le bleu turquoise n'étant pas une couleur neutre"

- Le mur est coché "état d'usage" et ne fait pas mention de dégradations qui n'étaient pas présentes à l'état des lieux d'entrée (des marques/traces, mais il a copié/collé le texte de l'EDL d'entrée), ni que la peinture est ratée ou autre. Et après échange avec l'agence : il n'y a bien aucune autre raison de refaire la peinture si ce n'est qu'elle était en turquoise et que c'est non neutre.

J'ai pour l'instant envoyé un LRAR au propriétaire avant comme argument qu'on ne pouvait m'interdire de repeindre, même si c'était marqué dans mon bail:

- En citant la loi (: *le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements ... dès lors qu'il ne s'agit d'une transformation du bien loué*),

- En citant les 3 jurisprudences que j'ai trouvé (Nancy et deux de Paris) où le verdict d'une était *"il ne peut être reproché au locataire d'avoir choisi des couleurs autres que passe-partout dès lors que ces couleurs ne sont pas excentriques et n'empêchent pas une habilité normale des lieux de par leur originalité"*

- En disant qu'il n'a pas été biaisé dans l'affaire, car il a retrouvé un locataire le jour même (la dame attendait la fin de mon EDL pour faire le sien)

- En disant qu'on ne pouvait m’interdire, mais qu'on pouvait exiger la remise en peinture neutre à la fin : mais cela ne figure pas dans mes conditions de bail, donc je ne l'avais pas fais.

- Que j'aurais refais la peinture si mon bail m'imposait à la sortie de repeindre

Pour moi la clause que j'ai signé est abusive est réputée non écrite, car le bailleur s'oppose à ce que je fasse certains aménagements (sous conditions). Est-ce vraiment le cas ? Où finalement le bail peut-il totalement bypasser la loi en étant plus restrictifs et interdire sous certaines conditions ?

J'aimerai savoir si je suis dans mon bon droit d'avoir laissé cette peinture turquoise (qui n'est pas du tout excentrique), ou si je dois renoncer à lancer une demande au tribunal de proximité ? Bien entendu, je cherche plutôt à voir si ma démarche est correcte, et apprécier mes chances pour l'assignation au tribunal de proximité, afin de ne pas être condamné au paiement de l'article 700 :)

Merci d'avance pour vos réponses, je me tiens à votre disposition si vous voulez des compléments d'informations !
:)

Par **Lag0**, le **07/02/2017** à **11:06**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,
Même réponse ici que sur l'autre forum, vous disposez déjà de toutes les données, que vous faut-il de plus ?

Par **Feladan**, le **07/02/2017** à **13:53**

Je cherche à m'assurer que je n'ai rien oublié.

Je ne veux pas me retrouver avec un article 700 à payer car j'ai oublié une donnée.

Je suis navré de poster en double.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés