



Dépot de garantie et frais pour travaux

Par **Bidibi**, le **17/08/2008** à **10:12**

Bonjour,

ma propriétaire a constaté une rayure dans une pièce, en sachant que le parquet était déjà rayé à cet endroit lors de notre entrée dans les lieux et qu'il n'était pas neuf(noté dans l'EDL), ainsi qu'une marque d'usure dans une autre pièce... Dans les deux cas, elle a noté 2 m², dont un des deux à restaurer.

Elle vient de nous renvoyer notre dépôt: elle a fait un devis de vitrification pour tout l'appartement (elle le refait à neuf), puis a calculé pour les deux pièces entières (un peu plus de 20 m²) en question les frais et nous a prélevé cette somme (environ 400 euros, franchise et taux d'usure).

De plus, elle nous a facturé un loquet soi disant manquant dans les toilettes (évidemment, il n'a jamais été question de loquet). Je l'ai appelée pour avoir des explications, elle m'a dit que je n'avais jamais dit qu'il manquait un loquet, donc je devais payer...????

Par ailleurs, hormis une des rayures (sachant qu'elle rejoint donc un groupe de rayures pré existant) et une poignée de porte perdue (dont je prends la responsabilité), j'aimerais savoir si ma propriétaire a le droit de nous prendre autant d'argent sachant qu'elle a précisé à la fin de l'EDL de sortie: "petite retenue pour les sols en fonction du conseil parqueteurs". En fait, on se fait carrément voler, non?

Merci de votre aide.

Par **coolover**, le **18/08/2008** à **13:04**

Bonjour bidibi.

Pour le parquet, le devis d'un professionnel peut permettre d'établir le montant à déduire. Cependant, les devis sont des remises à neuf ! Or, en tant que locataire, tu n'es pas tenu des dégradations dues à l'usage normal ou la vétusté des locaux (Article 7, loi du 06/07/1989) : quoiqu'il arrive, un parquet a toujours une durée de vie au bout de laquelle on doit le changer ! Tu peux donc lui rappeler que sur la base du devis de remise à neuf, tu n'es pas tenu à la part correspondant à l'usure normale.

En matière de parquet, on admet généralement que la durée de vie est de 25ans. Si tu es resté dans le logement 5ans, on doit déduire 20% d'usure normale.

Pour le loquet, si l'état des lieux de sortie ne mentionnait pas qu'il manquait, alors, il est présumé avoir été présent lors de la sortie des lieux (Article 3, loi du 06/07/1989 et Article 1731, code civil). Ce sera à ton bailleur de prouver qu'il manquait le jour de la sortie.

En revanche, si l'état des lieux mentionnait qu'il manquait, tu dois le payer.

Par **Bidibi**, le **18/08/2008** à **18:58**

Bonjour,

je te remercie du temps que tu as pris pour me répondre.

Nous sommes restés 9,5 ans dans les lieux, et l'appartement n'était pas en état neuf à notre arrivée. Je ne comprends pas alors si nous devons ou pas payer toute la surface de vitrification.

En ce qui concerne le loquet, il n'y en a jamais eu, l'EDL d'entrée ne signale rien de manquant, celui de sortie non plus!

Qu'en pensez vous? Vol?

Merci

Par **coolover**, le **18/08/2008** à **19:14**

Pour le parquet, la facture de remise à neuf correspondant à la partie que tu as endommagé doit être diminuée de 40% (10ans de vétusté normale/25ans de durée de vie), correspondant donc à l'usage normal normal.

Pour le loquet, ton bailleur ne peut invoquer le fait qu'il manque, et donc te le faire payer, s'il n'est pas en mesure de prouver qu'il manque.

Donc, si rien n'est signalé sur l'EDL de sortie, ton bailleur ne peut te faire payer :)

Par **Bidibi**, le **18/08/2008** à **19:27**

En fait, pour nos 2 m², elle a pris la superficie totale de deux pièces concernée, puis a compté, franchise déduite, 4 % par an, soit 32% du total...
est ce qu'elle n'aurait dû faire le calcul que pour 2 m² (déjà bien grand pour une rayure de 5 cm..)?

Par **coolover**, le **18/08/2008** à **19:45**

Evidemment, elle ne peut te faire payer que la partie correspondant à la rainure :)
Exemple : pour un devis de 20m², si tu n'as endommagé que 2m², elle ne peut te réclamer que 10% du prix du devis.
Et après on applique, en plus, le coefficient de vétusté.

Ce ne sera pas le 1er bailleur a vouloir faire payer une remise à neuf d'un parquet pour une petite marque :) La loi est très claire : elle n'est aps faite pour tirer un bénéfice de la aptrie défailante ! Tu ne doit réparer que les dommages causés, ni plus, ni moins !

Par **Bidibi**, le **18/08/2008** à **20:00**

merci pour la réponse. Etes vous sur de vos information? Etes vous professionnel dans la justice?

Par **coolover**, le **19/08/2008** à **10:18**

J'aime ce léger doute dans tes questions :)

Oui, je suis juriste conseil au sein d'une société de protection juridique et ta situation est l'une des plus fréquente que j'ai pu traité :)

Si tu veux être totalement rassuré, je t'invite à consulter le lien suivant :
http://www.conso.net/bases/5_vos_droits/1_conseils/conseil_745_fj99-l_etat_des_lieux.pdf
C'est issu du site INC Conso, eux aussi professionnels de la justice :)

Les règles de calcul de la vétusté ne sont pas définies dans la loi mais sont issus de la pratique et des décisions judiciaires en la matière.
Il y existe plusieurs méthodes de calcul de cette vétusté et celle dont je t'ai fait part est l'une des plus communément admise. En tout cas, elle me suffit à défendre mes clients et à leur obtenir satisfaction :)

Ce qui est sûr, c'est que ton bailleur n'est manifestement pas un professionnel du droit :)
Comme beaucoup d'ailleurs....

Par **Bidibi**, le **19/08/2008** à **10:41**

Merci beaucoup!

c'est très clair!

Bonne journée!