



Murs et parquet très légèrement endommagés... caution refusée

Par **RG77**, le **25/07/2018** à **10:49**

Bonjour,

Ma compagne et moi venons de quitter un appartement que nous avons loué neuf en août 2015. Nous avons passé des heures et des heures de travail pour rendre un appartement aussi propre que possible. Nous avons repeint une chambre et rebouché 2 trous causés sur un mur par une barrière de sécurité.

Mais à l'état des lieux, le propriétaire nous a fait remarquer que la réparation de ces trous étaient encore bien visible et qu'il fallait refaire le mur en entier. De la même manière, pour un petit trou de moins d'1 cm de diamètre dans le parquet d'une chambre qui doit faire 30 m², il nous a soutenu que le parquet était entièrement à refaire. Il a également souligné tous les petits défauts ou tâches que nous estimions relever d'une usure normale, pour justifier de nous refuser la remise de notre caution (1.185 €). Pour lui, il a loué un appart' neuf, il veut un appart neuf.

Je sais bien que ce genre de litige est très classique mais dans ce cas précis, qui est dans son droit ? Est-ce vraiment à nous de prendre à notre charge la remise à neuf d'un logement ?

Merci de votre aide,

Cordialement.

Par **Lag0**, le **25/07/2018** à **11:29**

Bonjour,

Il faut déjà vérifier si la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie fait bien ressortir ces dégradations.

Ensuite, le bailleur ne peut vous retenir des sommes sur votre dépôt de garantie (et non caution) que sur justificatifs (devis ou facture de professionnels). Il ne peut donc pas, arbitrairement, décider de ne pas vous rendre ce dépôt de garantie.

Pour ce qui est de la différence entre usure normale et dégradation, il faudrait en dire un peu plus, mais par exemple, la décoloration d'une peinture est de l'usure normale, une tâche ou une déchirure sur un papier peint est une dégradation.

Ensuite sur la nature même des travaux, il est bien évident que le bailleur ne peut vous retenir que le cout des travaux visant à remettre en état chaque dégradation. Donc par exemple, s'il y a une lame de parquet à changer, ou un carreau de faïence, il ne peut vous compter le sol de l'appartement au complet.

Par **RG77**, le **25/07/2018** à **18:03**

Bonjour, merci pour votre réponse.

L'appartement était loué neuf donc RAS sur l'état des lieux d'entrée, tout était nickel.

Aujourd'hui, voici principalement ce qu'il nous reproche :

- Un petit trou dans le parquet (même pas 1cm de diamètre, sur une pièce immense), pour lequel il estime devoir changer l'intégralité du sol. Je ne suis pas terrible en bricolage, mais il me semble en effet que changer une lame suffit.
- Deux trous sur un mur dont le "rebouchage" est à ses yeux trop grossier, trop visible. Là encore, j'ai fait ce que j'ai pu, mais en ayant enduit, poncé puis repeint, je ne peux pas mettre plus de bonne volonté. Selon lui, il faut refaire tout le mur.
- Plusieurs petites tâches apparentes sur un autre mur, probablement liées au frottement d'un meuble. J'ai essayé de nettoyer mais en effet, ça n'est pas parti.

Suite à mes contestations, il est revenu vers moi aujourd'hui en me proposant de ne pas retenir l'ensemble du dépôt de garantie (soit 1185 euros) mais un dédommagement à hauteur de 500 euros. Implicitement, il reconnaît donc sa tentative "d'escroquerie" de la veille.

Pour moi, 500 euros de dédommagement c'est encore beaucoup trop par rapport à ces menus travaux.

Par **jos38**, le **25/07/2018** à **22:41**

bonsoir. et comme dit LagO, il ne peut vous retenir cette somme sans produire devis ou facture. vous pouvez faire intervenir la protection juridique de votre assurance habitation

Par **Lag0**, le **26/07/2018** à **07:35**

[citation]Suite à mes contestations, il est revenu vers moi aujourd'hui en me proposant de ne pas retenir l'ensemble du dépôt de garantie (soit 1185 euros) mais un dédommagement à hauteur de 500 euros. Implicitement, il reconnaît donc sa tentative "d'escroquerie" de la veille.
[/citation]

Comme je vous l'ai dit, il ne peut pas vous retenir arbitrairement une somme comme ça, toute retenue doit être justifiée par devis ou facture de professionnel.
Mais il faut bien réfléchir, parce que s'il fait établir un devis, il sera peut-être plus élevé que ces 500€...

Par **cocotte1003**, le **27/07/2018** à **04:19**

Bonjour, les nouveaux parquets clipsables ne permettent pas de changer qu'une seule lame, cordialement

Par **Lag0**, le **27/07/2018** à **07:18**

Bonjour cocotte1003,
Mais si...
Et de toute façon, même si c'était le cas, le bailleur ne pourrait retenir au locataire le coût de la totalité du parquet.