



Restitution dépôt de garantie + facture ?

Par **Alex56**, le **16/12/2010** à **10:56**

Bonjour,

Nous avons loué pendant 3 ans une maison (plutôt vétuste) que nous venons de quitter. Lors de l'état des lieux, des traces d'humidité sur le mur entre la cuisine et la salle de bain ont été notées.

Quelques semaines après, lorsque les nouveaux locataires ont aménagé et ont pris une douche, ils ont remarqué une flaque dans la cuisine. Suite à cela, la propriétaire souhaite nous facturer les réparations car elle nous reproche de ne pas l'avoir avertie en temps et en heure. Or nous n'avions jamais eu ce problème. Nous avons seulement remarqué de l'humidité sur le mur, pour nous signe de maison vétuste, mais rien d'alarmant. (Auparavant, il y avait déjà eu des fuites au plafond, et là nous l'avions tout de suite prévenue.)

Voici donc nos questions :

- A t-elle le droit de nous facturer cet incident ?
- Si oui, qu'en est-il du dépôt de garantie (d'environ 1200 €) ?
- Peut-elle ne pas nous rendre le dépôt de garantie en plus de nous facturer les travaux ? sachant que dans l'état des lieux, il est seulement noté "mur : bon sauf côté baignoire traces anciennes d'humidité".

Aussi nous avons vu que ce type de travaux n'est pas à la charge du locataire si la maison présente des signes de vétusté. Mais comment juger de la vétusté d'une maison ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **mimi493**, le **16/12/2010** à **12:37**

Le bailleur est en droit de vous facturer les réparations à faire suivant l'EDL de sortie. S'il n'y avait aucune trace d'humidité dans l'EDL d'entrée, elle peut vous facturer (avec devis ou facture à l'appui), la réparation du revêtement mural.

Elle ne peut pas vous imputer une fuite, des semaines après votre départ.

Par **Alex56**, le **16/12/2010** à **13:52**

Merci pour cette réponse, il est vrai qu'il faut bien distingué la fuite (dont on avait pas connaissance) des traces d'humidité sur le mur.

Mais du coup j'ai une autre question :

sur l'EDL de sortie, il n'est pas mentionné que les traces d'humidité sur le mur donneraient lieu à un devis et donc à des travaux de revêtement mural à notre charge, elle ne nous en a même pas parlé. Est-ce que le simple fait que ça ne soit pas mentionné sur l'EDL de sortie lui enlève le droit de nous faire payer les travaux de revêtements ?

Merci beaucoup !

Par **mimi493**, le **16/12/2010** à **15:18**

non. L'indication sur l'EDL d'une dégradation ouvre droit pour le bailleur à indemnisation.

Par **Alex56**, le **21/01/2011** à **19:04**

Bonjour,

Je reviens sur cette affaire car on a encore quelques interrogations...

Pour reprendre ce que 'mimi493' disait : "l'indication sur l'EDL d'une dégradation ouvre droit pour le bailleur à indemnisation".

La propriétaire a donc le droit de nous retenir le montant des travaux (de revêtement de mur et non de la fuite, ça ok) sur notre caution.

Or, depuis nous n'avons pas eu de nouvelles de la propriétaire et nous pensons que les travaux de réparation de la fuite et du mur ont déjà été entrepris, or, nous n'avons jamais été mis au courant ! donc même pas la possibilité de faire de devis comparatif ! Est-ce que la propriétaire est dans l'obligation de nous tenir au courant des travaux qu'elle compte faire et nous faire part du devis ?

Est-ce que le fait qu'elle ne nous ai pas mis au courant des travaux nous donne le droit de ne pas payer ces travaux ?

Elle a jusqu'au 8 février pour nous rendre la caution (de 1180€ quand même...). Si passé cette date nous n'avons toujours pas de nouvelles, on voudrait être sûr d'être en droit de lui réclamer la restitution de la caution.

Merci pour vos réponses.

Par **Alex56**, le **24/01/2011** à **15:57**

Est-ce que quelqu'un a une idée ? ...
merci !!

Par **mimi493**, le **24/01/2011** à **16:40**

[citation]Or, depuis nous n'avons pas eu de nouvelles de la propriétaire et nous pensons que les travaux de réparation de la fuite et du mur ont déjà été entrepris, or, nous n'avons jamais été mis au courant ! donc même pas la possibilité de faire de devis comparatif ! Est-ce que la propriétaire est dans l'obligation de nous tenir au courant des travaux qu'elle compte faire et nous faire part du devis ? [/citation]

Non

A partir du moment où vous êtes parti sans faire les travaux qui vous incombait (donc vous êtes dans votre tort), vous n'avez plus voix au chapitre (il fallait réparer avant de partir). Le bailleur fait ce qu'il veut, il n'a pas à rechercher le moins cher, il doit juste justifier le montant par devis, facture ou autres moyens.

Par **Alex56**, le **28/01/2011** à **13:51**

Merci.

Bon si c'est la loi alors ok.

Mais bon c'est pas très logique, ces traces ont été vues à l'état des lieux et pas avant. La propriétaire ne nous a pas dit à ce moment là qu'elle comptait faire des travaux, ça n'avait pas l'air de la soucier plus que ça alors pourquoi aurions-nous pris l'initiative d'entreprendre les travaux ? surtout que le bail s'arrêtait 2 ou 3 jours après. Donc je trouve ça un peu facile qu'après elle puisse faire les travaux sans nous consulter. Vous ne trouvez pas ?

Par **mimi493**, le **28/01/2011** à **14:18**

[citation]pourquoi aurions-nous pris l'initiative d'entreprendre les travaux ?[/citation]
Parce que c'était à vous de voir les dégradations avant l'EDL, et de réparer avant l'EDL. En

tant que locataire, vous avez l'obligation de rendre le logement en bon état des réparations locatives. Toute dégradation portée sur l'EDL fait de vous un locataire déficient.

Par **Alex56**, le **28/01/2011** à **14:31**

Oui je comprends bien, c'est juste que j'aurais aimé plus de bonne foi, de compréhension et de communication de la part de la propriétaire. Mais c'est une autre histoire...

Par **mimi493**, le **28/01/2011** à **14:33**

Certes, mais le locataire qui rend le logement en mauvais état, n'est pas de bonne foi. Le bailleur pouvait aussi espérer plus de bonne foi. Bref, maintenant vous savez, on ne vous y reprendra plus.

L'idéal quand on sait qu'on quitte un logement est de faire venir une connaissance pointilleuse, limite maniaque (on en a tous un) et lui demander de faire le tour du logement en étant intraitable.

Par **Alex56**, le **28/01/2011** à **14:49**

Oui en effet c'est toujours bon à savoir et ça servira de leçon pour les prochaines fois. Mais ne remettez pas en cause notre bonne foi, l'état du logement au début était plutôt vétuste déjà, alors nous n'allions pas lui rendre le logement en meilleur état qu'au début ! A chaque fois qu'il a eu des détériorations dues à l'humidité, nous avons averti la proprio et les travaux ont été fait à sa charge. Elle avait bien conscience qu'on y pouvait rien et que la maison était loin d'être saine. Alors vu l'état global des murs, ces traces d'humidités en questions ne nous ont pas fait "tilté" plus que ça, la proprio non plus (c'est suite à la fuite avec les nouveaux locataires qu'elle a décidé de faire les travaux et de nous faire porter le chapeau sur ces "ancienens traces d'humidité").

Avec un logement pareil niveau humidité c'était certain qu'au bout de 3 ans il y aurait des traces ici ou là, et je ne crois pas que ce soit de notre faute !