



Demande de paiement travaux apres remise caution

Par **Clomond**, le **18/10/2014** à **09:19**

Bonjour, 5 mois apres avoir quitté mon logement mon exbailleur me demande de payer des travaux dans mon ancien appartement en a t il le droit? Y a t il un texta juridiique sur lequel m appuyer?

Par **cocotte1003**, le **18/10/2014** à **09:21**

Bonjour, les dégradations qu'il veut vous faire payer sont ils notés dans votre état des lieux de sortie et pas sur celui d'entrée, cordialement

Par **moisse**, le **18/10/2014** à **09:58**

Bonjour,
Si votre question porte sur le délai de 5 mois, alors oui, le bailleur est en droit de vous réclamer les dommages pendant 3 ans.

Par **Lag0**, le **18/10/2014** à **10:56**

Bonjour,

Si je comprends bien le titre, la question porte sur le fait de demander paiement des travaux après avoir rendu le dépôt de garantie.

Ceci est effectivement possible, sous réserve, bien entendu que les remises en état étaient bien dues à des dégradations mises en évidence par comparaison des états des lieux. En effet, le bailleur a un délai pour rendre le dépôt de garantie (2 mois). Si les travaux ne peuvent être réalisés durant ce temps (2 mois c'est parfois court pour des travaux), le bailleur peut rendre le dépôt de garantie pour respecter la loi, sans pour autant renoncer à présenter la facture des travaux une fois ceux-ci terminés.

Par **Clomond**, le **18/10/2014** à **11:18**

La question se pose de savoir si la remise entière du dépôt garantie au bout de 2 mois ne vaut pas de facto abandon ultérieur de toute demande de réparation pour des dommages. de plus je tiens à signaler qu'à aucun moment sur ses 5 mois il ne m'a été adressé de lettre m'expliquant qu'il existait un dommage qui ne serait pas du au syndic comme il est énoncé dans la lettre.

En effet comment expliquer que le devis n'intervienne que 5 mois après ?

Par **Lag0**, le **18/10/2014** à **11:42**

[citation]La question se pose de savoir si la remise entière du dépôt garantie au bout de 2 mois ne vaut pas de facto abandon ultérieur de toute demande de réparation pour des dommages. [/citation]

Non, la remise du dépôt de garantie n'éteint en rien le pouvoir d'action du bailleur.

Comme je vous l'expliquais, la loi l'oblige à rendre le dépôt de garantie dans les 2 mois. Or, s'il ne peut obtenir tous les devis ou factures durant ce temps, il rend le dépôt de garantie pour respecter le délai et présente devis et facture quand il les a.

D'ailleurs, le dépôt de garantie n'est pas une obligation, donc il ne peut pas, n'étant pas obligatoire, avoir une action telle que vous la considérez.

Par **Clomond**, le **18/10/2014** à **13:15**

J'ai bien compris votre message cependant après avoir pris renseignements il s'avère que si il y avait un problème d'interphone du à mon usage celui-ci devait être indiqué lors de la sortie de bail. Le fait qu'il est reconnu sur le document de sortie de bail l'interphone ne marche pas à cause d'un problème du au syndic et qu'il est en bon état ne permettrait pas à l'agence qui gère le bien et au propriétaire de me dire 5 mois après que cela est désormais ma faute. De plus le propriétaire aurait dû et cela selon les nouvelles lois m'avertir et faire établir un devis avant de me rendre toute caution si il s'avérait qu'il y avait un dommage causé par ma personne.

Sauf si bien sûr ce vice était caché ce qui n'était pas le cas.

Des lors il est vrai que si le dépôt de garanti n'est pas une obligation, il semble néanmoins selon certaines agences de location que cette remise de dépôt dans son intégralité suppose que l'appartement ne connaît aucun dommage 3 mois après.

J irai donc me renseigner lundi auprès de l'ADIL mais sans preuve qu'un dommage n'est pas été occasionné par ma personne et non dans les 2 mois après mon départ par les personnes ayant parcouru les lieux. Il semble que le fait de me rendre mon dépôt de garantie me garantisse une présomption d'innocence net qui ne pourrait être renversé que par un devis qui aurait dû être effectué dans les 2 mois par l'agence de location.

Par **cocotte1003**, le **18/10/2014 à 13:20**

Non, vos renseignements ne sont pas les bons et oui prenez conseil auprès de l'ADIL afin de ne pas compliquer la situation, cordialement

Par **Lag0**, le **18/10/2014 à 13:51**

[citation]De plus le propriétaire aurait dû [s]et cela selon les nouvelles loi[s] m'avertir et faire établir un devis avant de me rendre toute caution si il s'avérait qu'il y avait un dommage causé par ma personne. [/citation]

Pourriez-vous citer ces nouvelles loi[s]s[s] ?

Personnellement, je connais la loi 89-462 qui a été revue en ces termes :

[citation]

Article 22 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté

des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

[/citation]

Mais je n'y vois pas de dispositions en ce sens...

[citation]il semble néanmoins selon certains agences de location que cette remise de depot dans son intégralité suppose a que l appartement ne connait aucun dommage 3 mois apres.

[/citation]

Vous savez, s'il fallait prendre pour argent comptant tout ce que racontent les agences, il n'y aurait jamais de conflits et nous serions ici au chômage...

Ce qui compte, c'est l'état des lieux. Il n'est pas question ici d'une dégradation qui surviendrait 3 mois après, mais d'une dégradation constatée lors de l'état des lieux dont la réparation serait faite 3 mois après. C'est la différence...

Par **goofyto8**, le **18/10/2014 à 14:01**

En vous rendant l'intégralité du dépôt de garantie, le bailleur a implicitement reconnu que vous n'aviez fait aucune dégradation dans le logement.

Car même s'il était tenu de rendre celui-ci dans un délai de deux mois, et même si il n'avait pas le temps d'entreprendre des travaux au cours de cette période, le fait de vous avoir rendu le dépôt de garantie sans autre formalités lui sera très défavorable.

Je vous conseille de ne pas répondre à ces envois tardifs de devis et de factures de travaux à postériori.

Il ne pourra rien contre vous car n'importe quel jugement (s'il va au tribunal) lui signifiera qu'il s'est réveillé trop tardivement.

Par **Lag0**, le **18/10/2014 à 14:07**

Bonjour goofyto8,
Pourriez-vous appuyer vos affirmations SVP ?
Un texte qui dit qu'après avoir rendu le DG, le bailleur n'a plus de recours ? Voir une jurisprudence ?
Je pense que cela permettrait de clore cette discussion...

Par **goofyto8**, le **18/10/2014 à 14:34**

Le délai de 3 ans, pendant lequel le bailleur peut faire payer les dommages et frais de réparations/remises en état, après le départ du locataire, est une disposition de la loi qui est justifiée dans le cas où le dépôt de garantie est insuffisant pour payer l'ensemble des factures de réparations.

Mais ici, on n'est pas dans cette situation puisqu'en lui rendant l'intégralité du dépôt de garantie, le bailleur a reconnu qu'il n'y avait pas de dommages à réparer .

Le locataire pourra toujours invoquer qu'il n'est en rien responsable des dégradations constatées par le propriétaire 5 mois après, étant donné qu'il avait rendu les clés le jour de l'état des lieux de sortie.

Ce locataire ne doit pas répondre aux demandes de paiements de son ex-bailleur qui essaye de l'intimider.

Par **Lag0**, le **18/10/2014 à 14:41**

[citation]Mais ici, on n'est pas dans cette situation puisqu'en lui rendant l'intégralité du dépôt de garantie, le bailleur a reconnu qu'il n'y avait pas de dommages à réparer . [/citation]

C'est justement cette affirmation que j'aimerais voir appuyer par un texte. En quoi rendre le dépôt de garantie est reconnaître qu'il n'y a pas de dommages à réparer ?

Ce qui détermine s'il y a des dommages à réparer, c'est la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie, et seulement cela. Que le dépôt de garantie ait été rendu ou même s'il n'y a jamais eu de dépôt de garantie, je ne vois pas en quoi cela décharge la responsabilité du locataire, tant que les dégradations sont bien notées sur l'EDL.

Je vous rappelle que la loi ALUR a sérieusement augmenté les pénalités pour le bailleur qui rendrait le dépôt de garantie en retard. Il est donc plus sage de rendre le dépôt de garantie au plus vite, quitte à présenter les devis ou factures au locataire après.

Par **goofyto8**, le **18/10/2014 à 15:18**

A quoi sert donc, selon vous, le dépôt de garantie si le bailleur doit le rendre le plus vite possible ?

Certainement pas à provisionner des loyers impayés, car la loi l'interdit.

Il sert juste à payer les dommages constatés au moment du départ

Dans le cas qui nous est soumis, le locataire s'est vu rendre le dépôt de garantie et a signé un état de lieux de sortie qui indique qu'il n'y a pas de dommages constatés à réparer le jour où il a rendu les clés.

De quel droit, permettre à un bailleur de réclamer le paiement d'une facture, 5 mois après, sans que les dommages invoqués par celui-ci (qui ne s'en était pas aperçu au moment de l'état des lieux de sortie) soient de la responsabilité de l'ex-locataire ?

Par **Lag0**, le **18/10/2014** à **15:25**

Là, vous déplacez le problème...

Mon propos, et il me semble avoir été clair là dessus, n'est pas de dire que le bailleur a le droit "d'inventer" des dégradations après la remise du DG (relisez mieux !).

La question est de savoir si, en cas de dégradations dûment constatées et notées sur l'état des lieux, le fait de rendre le DG avant d'avoir pu obtenir devis ou factures, empêche le bailleur de présenter ensuite ces devis ou factures.

Personnellement je ne vois aucun texte en ce sens, c'est pourquoi je vous demande depuis plusieurs messages les bases juridiques de vos affirmations. Pour l'instant, vous vous contentez de tourner autour du pot, voir même de déplacer à présent le problème, mais toujours sans nous citer de textes.

[citation]Certainement pas à provisionner les loyers impayés car la loi l'interdit.
[/citation]

Tiens, encore une affirmation, quelle loi l'interdit ?

Bien au contraire, le DG peut être utilisé pour solder toute dette du locataire à son départ, loyers restants dus, charges, etc., en plus d'éventuelles remises en état.

Par **goofyto8**, le **18/10/2014** à **15:33**

Le dépôt de garantie sert à solder toute dette du locataire [s]au moment de son départ[/s]. Mais, comme je le disais, la loi interdit de se servir du dépôt de garantie en cours de bail pour approvisionner les loyers impayés.

Un bailleur n'a pas le droit de demander au gestionnaire de verser le loyer (par exemple, si celui-ci n'a pas été payé par le locataire) en "puisant" dans la somme consignée comme dépôt de garantie à la signature du bail.

Par **moisse**, le **18/10/2014** à **15:33**

Franchement on est dans le domaine du juridique à la petite semaine, entre nier l'état des lieux et se référer à des lois inexistantes, des dispositions "tacites"...

Dans le cas présent l'état des lieux indique un interphone en mauvais état.

Que l'agence suppute la responsabilité du syndic (donc de la copropriété) en cause, à tort, ne permet pas de blanchir la responsabilité du locataire lorsqu'elle est engagée.

Le remboursement du dépôt de garantie n'est qu'une obligation du bailleur, qui bénéficie d'un délai de 3 ans, non pas d'un mois, 2 ou 5 mois.

On peut tourner autour du pot, le dégât est avéré, constaté sur l'état des lieux, et semble-t-il la responsabilité du locataire mise en cause.

C'est peut-être sur ce point qu'on peut aborder une contestation le cas échéant, selon la

réparation nécessitée.
C'est tout.

Par **goofyto8**, le **18/10/2014** à **15:45**

Je pense que c'est rendre un très mauvais service à ce locataire que de lui conseiller de payer des factures qu'il n'a pas à payer, sous prétexte qu'en théorie la loi dit que la prescription est de trois ans.

De plus, il n'a pas à se rendre responsable d'une omission lors de l'état des lieux de sortie. Tant pis pour le bailleur; si ce n'est pas la copropriété qui paiera l'interphone (comme il le croyait) , ce sera lui.

Par **moisse**, le **18/10/2014** à **16:27**

Hélas il n'y a pas d'omission sur l'état des lieux, le non-fonctionnement de l'appareil n'est pas remis en cause.

Hélas la prescription n'est pas acquise.

C'est l'analyse de la réparation qui va permettre son affectation et pas autre chose.

Si l'avarie relève bien de la responsabilité du locataire, je ne vois pas pourquoi il ne devrait pas l'assumer.

Et je pense que c'est le cas, car ce non-fonctionnement n'est pas survenu brutalement justement le jour de l'état des lieux.

Par **jibi7**, le **18/10/2014** à **16:49**

Ce tournis en rond...me parait bien peu susceptible de tirer la question par le haut..

"que si il y avait un probleme d interphone du a mon usage celui-ci devait etre indiqué lors de la sortie de bail . le fait qu il est reconnu sur le document de sortie de bail l interphone ne marche pas a cause d un probleme du au syndic et qu il est en bon etat ne permettrait pas a l agence qui gere le bien et au propriétaire de me dire 5 mois après que cela est desormais ma faute. "

Que fait on de ce qui s'est passé durant les 5 mois et des responsabilités....?

Imaginons que ce soit l'ascenseur qui soit bloqué à l'étage le jour du départ disons par ex sécurité de porte défaillante ??

Quelle différence avec un interphone ,un vide ordure etc...

va t on demander a notre locataire de payer sa part du deblocage de l'ascenseur 5 mois apres ?

Par **Clomond**, le **18/10/2014** à **16:57**

Je me permet de rajouter que les interphones de deux autres locataires ne fonctionnait pas non plus et que ceux ci ont été réparé par le syndic le mois de mon depart.

celui de mon appartement n a pu etre reparer en absence de locataire.
Des lors, puis je proueer ma bonne fois en me procurant l attestation des deux locataires dont l interphone a été lui aussi mis en disfonctionnement.
quant au degradation , il s agissait a l epoque d un lien permettant a mon interphone de sonner quand quelqu un appuyait sur mon nom a l interphone general du bas de l immeuble.

Par **goofyto8**, le **18/10/2014 à 18:01**

Cet envoi d'une facture de réparation d'un interphone, 5 mois après que le locataire ait quitté le logement est invraisemblable.

De surcroit, il n'est même pas certain qu'un interphone soit sur la liste des éléments à la charge du locataire

Le propriétaire (et l'agence gestionnaire du bien) semblent chercher un "pigeon" qui voudra bien payer, et lui envoient , à tout hasard, une facture, pour l'intimider.

Il ne faut pas répondre, c'est la meilleure façon d'agir.

De toute façon, ils ne peuvent pas prendre le risque de saisir la justice pour obtenir le recouvrement.

Car, d'une part, ils ont restitué le dépôt de garantie ce qui, implicitement, est une preuve que le jour de l'état des lieux, ils n'ont rien constaté comme dégradations imputables au locataire et donc n'ont pas pris l'initiative, comme ils auraient du le faire, de retenir la caution.

D'autre part, il faudrait aussi qu'ils prouvent que c'est bien ce locataire et lui seul qui est responsable.

Pour cela, ils devraient faire désigner (à leurs frais) par le tribunal, un expert technique pour vérifier si la cause de la panne d'interphone est bien du au locataire incriminé. En l'absence, très probable, de certitudes dans le rapport de l'expert, le juge ne pourrait rendre responsable le locataire ni le condamner à payer.

[fluo]quant au degradation , il s agissait a l epoque d un lien permettant a mon interphone de sonner quand quelqu un appuyait sur mon nom a l interphone general du bas de l immeuble.
[/fluo]

En revanche ça c'est nouveau.

Si c'est vous qui avez procédé à un "bricolage" sur l'installation alors là, oui, ils pourront vous faire condamner à payer car ils ne pouvaient se rendre compte de la chose cachée qu'après votre départ.

Par **Clomond**, le **18/10/2014 à 19:03**

non je n ai rien ouvert et il s agissait juste d un lien electronique et non pas un fil.
mon interphone comme celui des autres n etait juste plus programmé pour sonner sur le terminal central