



Retenue de dépôt de garantie pour peinture non-neutre

Par **Francais Joan**, le **06/02/2017** à **11:27**

Bonjour à tous et toutes !

Je n'ai pas réussi à faire une recherche fructueuse sur la question, navré si elle est déjà posée...

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).

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 loi (en la citant : 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.

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'aimerais 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 ?

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

:)

Par **Francais Joan**, le **06/02/2017** à **11:53**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Il est vrai que j'ai fais beaucoup de recherche sur le sujet, mais que je voulais plus une "validation", n'étant pas expert du droit, avant de m'engager vers le tribunal de proximité.

C'est toujours fastidieux de faire des démarches.

Mais votre avis me conforte, j'assignerai alors en justice si je n'ai pas de réponse après le délais que j'ai laissé dans la LRAR (8 jours). En demandant le remboursement des travaux, des LRAR, et même des indemnités de retard de restitution de caution.

Même si je ne pense pas les avoirs, au final mon appartement ne nécessitait aucun travaux, et la caution devait donc être restituée sous 1 mois. Là, le temps du jugement, je vais facile être à 4 ou 5. Mais la comptable de l'agence m'a laissée comprendre que la garantie est réputée restituée, même si les travaux retenus n'auraient jamais du être.

Merci en tout cas pour votre réponse !