



Quelles retenues le bailleur peut-il opérer sur le dépôt de garan

Par **circe**, le **20/07/2010** à **11:20**

Bonjour, je suis propriétaire bailleur et je souhaite respecter les aspects légaux avec mon locataire qui a quitté son appartement. Lors de l'état des lieux le ménage n'était pas fait, le robinet de la douche gouttait abondamment, la tapisserie de la chambre était taché et une brulure sur la moquette... le lavabo était bouché, et j'en passe. J'ai toujours eu de bonnes relations avec mon locataire et j'ai voulu être arrangeante. j'ai fait moi même le ménage avec une amie (3 h chacune) pour ne pas lui faire payer de frais, j'ai acheté les filtres de la hotte (il y avait même de la graisse sur le moteur, filtres jamais changés), débouché le lavabo avec un produit, nétoyé les joints de la douche, fait changé par un professionnel le robinet de la douche et fait faire un devis pour la tapisserie que nous allons changer prochainement. Je n'ai retenu suite à l'état des lieux QUE le changement de robinet et la moitié des frais de tapisserie. tout ça pour être sympa ! le locataire sortant n'est pas d'accord sur le robinet (car seuls les joints et flexibles sont à sa charges), ni sur le montant de la tapisserie (je retiens 150 euros sur les 300 euros du devis). **question sur le robinet** (pour la tapisserie, je sais qu'il a tort) : vu l'urgence (nouvelle locataire qui arrivait) je n'ai pas d'abord fait l'essai du changement de joint et le plombier a changé le robinet. N'était ce pas au locataire sortant de s'en occuper et de ne pas me laisser un robinet qui fuit (s'il me l'avait dit on s'en serait occupé !). n'est il pas de mauvaise foi ? N'avait il pas l'obligation de me laisser l'appartement dans l'état où il l'avait trouvé ? Merci de votre aide car je veux assumer mes responsabilités (mais aussi faire assumer les siennes au locataire).

Par **dobaimmo**, le **20/07/2010** à **12:20**

Bonjour

déjà ces problèmes sont ils mentionnés sur l'état des lieux ?

- Pour le ménage (si indiqué sur l'état des lieux) : vous pouvez faire un devis (pas besoin d'une facture) par une entreprise de nettoyage ou une femme de ménage déclarée. le montant risque de grimper.

si vous n'en avez pas parlé dans l'état des lieux, vous pouvez oublier.

pour le filtre : idem (si mentionné dans l'état des lieux, vous pouvez retenir le montant de la facture d'achat). Encore faut il que dans l'état des lieux d'entrée, il soit mentionné un filtre neuf.

le robinet : le robinet n'est en aucun cas à la charge du locataire, uniquement le joint. Vous

pouvez demander à votre plombier un devis pour le changement du joint et le déplacement.
ce n'est pas un souci.

la tapisserie : quelle âge a votre tapisserie ? si elle a plus de 7 ans, vous pouvez oublier votre demande car la vétusté est à votre charge.

l'appartement doit être laissé dans le même état que celui où il l'a trouvé, mais en ayant les traces d'une occupation normale.

cordialement

Par **circe**, le **20/07/2010** à **13:55**

Merci pour toutes ces précisions qui confirment ce que je pensais. Pour le plombier je pense que c'est trop tard car le locataire sait que j'ai déjà fait changé le tout et a eu la facture.

Je conserve quand même un doute sur la tapisserie qui était notée comme impeccable sur l'état des lieux d'entrée et avec une grosse coulure de cire sur un mur sur l'état des lieux de sortie. cette tâche n'est pas liée à de l'usure normale.

Je sais que j'ai été trop coulante sur l'état des lieux car j'ai voulu arranger mon locataire : je me suis bien faite avoir ! j'ai aussi voulu l'arranger en faisant le ménage moi même et donc en ne le notant pas sur l'état des lieux... On ne m'y prendra plus !! Ca m'apprendra à être sympa. merci beaucoup de votre intérêt.