



Dépôt de garantie et charge de la preuve

Par **Miseria**, le **27/04/2016** à **12:18**

Bonjour,

Je lis sur le blog de maître Joan Dray que, à la fin du contrat locatif, quand les propriétaires font eux-mêmes les travaux, ils ne peuvent retenir sur le dépôt de garantie que les factures d'achats de matériel et non le temps passé à faire des travaux, c'est à dire qu'ils ne peuvent facturer de main d'oeuvre. Mais quel est le texte législatif qui permet de l'affirmer? En effet, je n'ai trouvé nulle part de disposition qui le dise de façon claire et l'agence immobilière mandatée dans le cas qui me préoccupe affirme le contraire.

Cordialement,

Par **janus2fr**, le **27/04/2016** à **14:22**

Bonjour,

Attention de ne pas faire de malentendu !

Le bailleur ne peut pas facturer de main d'oeuvre lorsqu'il fait lui-même les travaux. Ceci, pour la bonne raison qu'il doit fournir les factures et qu'il ne peut produire que des factures des matériaux qu'il a acheté, pas celle de sa propre main d'oeuvre.

Mais s'il fait appel à un professionnel, la facture comportera bien la main d'oeuvre et les fournitures.

Petit détail, même lorsqu'il fait lui même les travaux, le bailleur peut justifier la retenue sur le dépôt de garantie par un devis de professionnel. Et d'ailleurs, même s'il ne fait pas du tout les travaux...

Par **Miseria**, le **27/04/2016** à **14:34**

Pour la facture, je suis bien d'accord. Mais, d'après vous, un propriétaire, s'il a effectué lui-même les travaux, peut s'appuyer sur un devis de professionnel pour retenir sa propre main d'oeuvre? Même si ce devis est un simple décompte d'honoraires? Pour être plus claire, un ancien propriétaire me retient 900 euros pour la taille d'une haie. Il a taillé lui-même la haie et

a fait estimer le coût de la taille par un architecte paysagiste qui prend 47 euros 50 de l'heure, hors-taxe.

Par **janus2fr**, le **27/04/2016** à **16:11**

Le bailleur est en droit, comme déjà dit, de retenir sur votre dépôt de garantie, la somme correspondant au devis réalisé par un professionnel pour la prestation. Et ceci, même si, par la suite, les travaux ne sont pas effectués, donc à fortiori, si le bailleur les fait lui-même.

Par **Poulpette**, le **07/07/2016** à **22:50**

Bonjour,

J'ai fait l'état des lieux et rien à signaler. Sauf que nous étions une famille de 4 personnes et la propriétaire m'a fourni que 3 clés du logement et 3 badges d'entrée de l'immeuble. Donc j'ai demandé un quatrième badge qu'elle m'a facturé

Et j'ai fait une clé du logement. Elle ne veut pas me racheter le badge et me demande de lui restituer le badge et la clé achetée par moi-même, j'ai refusé et elle me menace de ne pas rendre la caution. Que dois-je faire merci