



litige avec bailleur sur réclamation de réparations

Par **sakynako**, le **24/07/2010** à **20:32**

Bonjour,

j'ai quitté mon précédent logement le 30 avril 2010, je n'ai jamais reçu l'état des lieux de sortie mais je l'avais signé.

Je reçois un courrier le 21 juillet du propriétaire me demandant des réparations locatives pour plus de 1000 euros.

Selon l'article 22 du 6 juillet 1989 le bailleur a 2 mois pour retourner le dépôt de garantie. Pour moi en vertu de cet article il n'a pas respecté le délai de 2 mois pour m'avertir des charges à régler, je ne suis donc pas tenue de lui régler les réparations réclamées.

Par ailleurs le propriétaire ne m'a pas fait parvenir son courrier en recommandé avec accusé de réception...

Merci de me donner votre avis.

Par **dobaimmo**, le **25/07/2010** à **08:26**

bonjour

tout dépend de ce qui a été mentionné dans l'état des lieux ! si vous y étiez, vous avez peut être une petite idée quand même.

d'autre part, il faut que le propriétaire vous fournisse, si vous le demandez, les devis des travaux des sommes ainsi déduites.

si ce sont des rappels de charges , il a cinq ans pour vous les réclamer.

je ne suis pas sûr que vous nous donniez tous les éléments :)

cordialement

Par **sakynako**, le **25/07/2010** à **11:00**

L'état des lieux de sortie donne effectivement des petits accrocs sur des sols pvc (ben oui les meubles ça laisse des traces) et un mur à repeindre..

et j'ai bien reçu les factures et devis des réparations, dont les plus onéreux n'ont pas encore été faits (surement que le proprio attend que je les paie... et ce sont des charges récupérables selon un certain décret précisant ce que sont les réparations locatives... il peut toujours me les réclamer mais suis obligée de les payer ???? pour moi il y a un vice de procédure puisque je n'ai pas été informée dans les délais ni en recommandé... et je trouve que les tarifs pratiqués pour ces travaux sont exorbitants... il n'y a pas tout le sol à refaire que je sache mais juste un carré de 2 cm² dans chaque pièce....

Par **dobaimmo**, le **25/07/2010** à **12:23**

le plus simple serait que vous expliquiez tout à l'adil de votre secteur. en précisant surtout l'âge du pvc sol et de la peinture murs.

rien ne dit dans le texte que le propriétaire a l'obligation de faire les travaux pour vous les réclamer. Il doit fournir des devis.

visiblement vous mélangez charges récupérables et obligations d'entretien du locataire et de restitution en fin de bail en bon état d'usage : bon état d'usage : on ne tient pas compte des pieds de meubles puisque les meubles font partie d'une occupation normale. on tient par contre compte des déchirures qui sont le résultat d'un entretien anormal.

idem pour la peinture : on ne tient pas compte de la peinture "passée" mais on tient compte des éclaboussures et autres saletés volontairement faites, en tenant compte de la durée de vie des matériaux.

Par **sakynako**, le **25/07/2010** à **12:50**

J'ai envoyé un message à l'ADIL de mon secteur et j'attends leur réponse.

Ce que je conteste dans le cas présent c'est que le propriétaire me réclame 1050€ en + du dépôt de garantie qu'il conserve pour des travaux de remise en état comme neuf (il fait refaire tout le sol des 2 chambres juste pour une marque de pied de lit dans le lino....)

je ne crois pas avoir obligation de les payer vu que de toute façon il conserve mon dépôt de garantie... et puis comme vous dites les traces au sol sont de l'usure normale

affaire en cours ! merci de vos retours !