



## Retenue sur caution & entretien appareils à gaz

Par **Laurent83**, le **31/12/2010 à 14:36**

Bonjour,

Foncia m'a retenu 170 euros sur la caution pour absence de justificatif d'entretien des appareils à gaz.

Je n'avais effectivement pas pris de contrat d'entretien mais avait tout de même fait intervenir une société pour le nettoyage.

Malheureusement, suite au déménagement, je n'ai pu retrouver qu'une facture de nettoyage du chauffe-eau.

Foncia m'a remboursé 85 sur présentation de cette facture mais je n'ai rien pu récupérer sur le radiateur-chaudière à gaz qui est dans le salon.

Je sais pourtant, que cet l'équipement a été entretenu et qu'il est en excellent état.

Je rajoute que la personne mandatée pour l'état des lieux contradictoire n'a aucunement touché ni regardé le chauffage en question, ni noté aucune dysfonctionnement sur l'EDL.

Je sais, par la locataire, entrée dans les lieux le jour de mon départ, que personne n'est revenu examiner cet appareil et qu'elle n'a eu aucun souci à le faire fonctionner.

Cependant Foncia argue que leur mandataire est un expert de la CNEM (leur filiale) et qu'il est qualifié à chiffrer "tout corps d'état".

Pour eux, je cite : "son avis constitue à lui seul un justificatif des dommages et intérêts dus au bailleur".

Je vous pose donc la question suivante :

Le bailleur n'a t'il pas à apporter la preuve de la dégradation ? L'absence de présentation d'un justificatif, suffit t'elle pour qu'il retienne une somme fixée par lui-même ?

Merci

Par **loe**, le **31/12/2010 à 15:27**

Bonjour,

A défaut de présenter le duplicata de la facture d'entretien de l'appareil, le bailleur est en droit de vous retenir la somme correspondant à l'entretien, si cette clause liée au contrat d'entretien figure bien sur le bail.

Par **Laurent83**, le **31/12/2010 à 15:44**

Bonjour et merci de votre réponse.

La locataire qui est entrée dans les lieux le jour où moi j'en suis sorti a déjà pris un contrat d'entretien et que le jour de la visite du technicien, aucune dégradation n'a été constatée.

Foncia n'a donc eu aucun frais et n'a aucun moyen de justifier une dégradation qui n'existe pas.

Ma question est donc très précise : La loi prévoit une obligation d'entretien. Mais quel texte ou quelle jurisprudence dit qu'il n'y a pas besoin que l'agence apporte la preuve d'un dysfonctionnement ou fasse la preuve de la dégradation par une expertise ? Et dans ce cas sur quelle base fixe t'elle le montant de la retenue puisqu'elle n'a pas eu à engager de frais ?

Par **loe**, le **01/01/2011 à 11:30**

Bonjour,

Voici la jurisprudence :

*Contrat d'entretien de chaudière [s]auprès de prestataire choisi par le bailleur / Clause réputée non écrite[/s]*

*CA Paris : 4.3.97*

*Le locataire ne peut être tenu de souscrire un contrat d'entretien auprès d'un professionnel désigné par le bailleur dans le contrat de location. Cette stipulation est réputée non écrite au sens de l'article 4 b de la loi du 6 juillet 1989.*

*[s]Cependant, la clause n'est réputée non écrite que pour la partie visant un prestataire désigné par le bailleur[/s] ; pour le surplus, elle reste valable.*

*[s]Ainsi le bailleur pourrait imposer au locataire de souscrire un contrat d'entretien. [/s]*

Il n'est pas besoin de prouver qu'il y a eu dysfonctionnement ou pas. Si une des clauses du bail prévoit que vous devez fournir annuellement la facture du contrat d'entretien (tout comme l'attestation annuelle d'assurance habitation), et si vous ne le faites pas, le bailleur produit un

devis d'entretien de la chaudière et retient le montant sur le dépôt de garantie.

[citation]Je n'avais effectivement pas pris de contrat d'entretien mais avait tout de même fait intervenir une société pour le nettoyage. [/citation]

Produisez le duplicata de la facture que vous demandez à la société, et le bailleur vous remboursera ce qu'il vous a retenu.

Si vous n'êtes pas convaincu, contactez le juge de proximité qui est seul habilité à régler ce genre de litige.

Vous pouvez également obtenir des renseignements à l'ADIL de votre département, c'est gratuit.