



Dépôt de garantie, au SECOURS !

Par **KK44**, le **09/11/2010** à **20:52**

Bonjour à tous,

J'ai un gros soucis avec mon ancien propriétaire. Je suis un jeune actif et j'ai l'impression qu'on cherche à me floué. Voici mon problème:

J'ai loué un meublé pendant 2 ans, entre temps j'ai eu un chaton qui a fait ses griffes sur la tapisserie...et il y a eu un trou dans le lino dû à une combustion sans flammes.

Je décide de partir, un état des lieux sortant est réalisé et je m'engage à réparer ces deux éléments (ce qui est normal) Seulement dès ce moment, l'agence à exprimer un montant de 2000€ de réparations sans devis, histoire de mettre la pression...bref

J'ai effectué les réparations[s] après [/s]l'arrivée d'un nouveau locataire. Les réparations sont faites, une constatation des travaux est réaliser 2 semaines après et là je reçoit un courrier m'indiquant que certains travaux n'ont pas été réalisé selon un accord "oral" (qui n'a jamais eu lieu) où je me suis engagé a faire par un pro' et aussi des problèmes de finitions au niveau de la pose de la tapisserie. Le courrier indique qu'un rdv va être pris par le proprio et le locataire en place pour constater les travaux...

J'ai donc plusieurs questions:

- Comment du coup peuvent il évaluer des travaux et "justifier" des retenus vu que des travaux on été effectué?
- Je n'ai pas souvenit qu'il met donné le diagnostic obligatoire, est ce un motif pour rendre nul le contrat? (J'espère pas en arrivé là...)
- Quel droit ai je dans ce cas de figure pour réclamer mon dépôt de garantie??

Merci d'avance

Par **Domil**, le **09/11/2010** à **21:31**

Le locataire doit faire les réparations locatives AVANT de quitter les lieux. Le bailleur vous fait une fleur en vous autorisant (j'espère que vous avez exigé un écrit) à faire les travaux vous-

même et ne pas vous faire payer plein pot (remplacer le lino et la tapisserie ça revient cher), ce qui se retourne contre vous maintenant.

En l'état, c'est toujours l'EDL qui fait foi, donc vous avez tout intérêt à composer avec le bailleur.

L'absence de diagnostics obligatoire ne rend pas le bail nul. La loi ne prévoit aucune sanction. Si vous aviez demandé les diag pendant que vous étiez dans les lieux, si ce qu'il contenait avait fait que vous n'auriez pas loué, peut-être qu'en justice, vous auriez eu gain de cause ou pas (aucune jurisprudence sur le sujet)

Par **KK44**, le **10/11/2010** à **07:05**

Non il n'y a pas d'écrit pour les travaux, seulement aujourd'hui il y a des réparations faites et je ne sais pas sur quoi du coup l'agence peut établir des devis pour justifier des retenues, car le but à mon avis est de partager mon dépôt de garantie à présent vu que j'ai remis en état l'appartement.

Par **Domil**, le **10/11/2010** à **13:45**

Oui, le bailleur peut établir des devis pour justifier la retenue.

C'est pour ça qu'il faut faire les réparations AVANT de partir, ça coûte 10 fois moins cher