



Imputations au dépôt de garantie

Par **Perrentine**, le **05/05/2015** à **15:16**

Bonjour à tous,

Voilà j'ai rendu mon appartement le mois dernier et comme beaucoup de gens, je suis un peu en conflit avec le syndic qui gère la copropriété concernant ma caution.

J'ai rendu mon appartement en très bon état, j'ai lessivé les murs, repeint les portes, refais les joints ETC Bref, l'état des lieux sortant s'est très bien passé et la dame a été plutôt impressionnée et contente de l'état de l'appartement après 6 ans et demi.

- Mais maintenant, il y avait un peu d'humidité sur le parquet sous le ballon d'eau et **ils me facturent le remplacement du parquet....** Est-ce ma faute s'il y a de l'humidité sous la chaudière ? Dois-je payer le remplacement du parquet ? D'autant plus que c'était vraiment pas grand chose, quelques tâches noires dans le coin au fond d'un placard.

- J'avais oublié de changer le petit néon au dessus de l'évier (ça vaut 3 ou 4€) et il était convenu que je repasse le changer. Sauf qu'une société de service est passée et a changé le boîtier entier du néon et maintenant ils me facturent 119€. **Oui, 119€ pour changer un néon....** [smile7]

- Enfin, il manquait un jeu de clés et lors de l'état des lieux, il était convenu que je paye les doubles. Mais ils ont décidé de **remplacer toutes les serrures et me les facturent** à moi.

Est-ce que ces factures me reviennent réellement ?? J'ai déjà pas mal dépensé pour rendre l'appartement en très bon état, j'y ai fait des travaux pendant deux semaines et finalement ils trouvent des brouilles pour finalement garder ma caution quand même.

J'ai essayé d'appeler une juriste spécialisée dans le droit immobilier mais elle n'a aucune réponse réponse à me donner, elle ne sait pas vraiment...

Merci

Perrentine

Par **janus2fr**, le **05/05/2015** à **17:45**

[citation]Voilà j'ai rendu mon appartement le mois dernier et comme beaucoup de gens, je

suis un peu en conflit avec le syndic qui gère la copropriété concernant ma caution. [/citation]
Bonjour,
Un locataire n'a aucune relation avec le syndic de copropriété. Celui-ci n'est l'interlocuteur que des seuls copropriétaires.
Il est donc impossible que ce soit le syndic qui s'occupe de votre dépôt de garantie (et non pas caution).

Par **Perrentine**, le **05/05/2015 à 18:24**

Hum d'accord, dans ce cas remplaçons le mot "syndic" par "agence" dans mon post.

Par **janus2fr**, le **05/05/2015 à 19:03**

Ok, donc avant tout, et vous ne le précisez pas, pour que l'on vous retienne ces remises en état, il faut que votre état des lieux de sortie, ou plutôt la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie, face bien apparaître ces dégradations.

[citation]- Mais maintenant, il y avait un peu d'humidité sur le parquet sous le ballon d'eau et ils me facturent le remplacement du parquet.... Est-ce ma faute s'il y a de l'humidité sous la chaudière ? Dois-je payer le remplacement du parquet ? D'autant plus que c'était vraiment pas grand chose, quelques tâches noires dans le coin au fond d'un placard.

[/citation]

Si effectivement le parquet était abîmé à votre départ et pas à votre arrivée, le bailleur est en droit de procéder à la remise en état. Si ce parquet est suffisamment abîmé pour qu'un simple traitement ne suffise pas, le changement des lattes à cet endroit peu s'imposer.

[citation]

- J'avais oublié de changer le petit néon au dessus de l'évier (ça vaut 3 ou 4€) et il était convenu que je repasse le changer. Sauf qu'une société de service est passée et a changé le boîtier entier du néon et maintenant ils me facturent 119€. Oui, 119€ pour changer un néon....

[/citation]

Là encore, si l'état des lieux mentionne bien que l'éclairage ne fonctionne pas, le bailleur peut le faire réparer par le professionnel de son choix.

Bien entendu, il devra vous transmettre la facture de ce professionnel en justificatif.

[citation]

- Enfin, il manquait un jeu de clés et lors de l'état des lieux, il était convenu que je paye les doubles. Mais ils ont décidé de remplacer toutes les serrures et me les facturent à moi.

[/citation]

Là, en revanche, le bailleur n'est pas dans son droit. S'il est juste indiqué sur l'état des lieux qu'il manque des clés, et à condition qu'il soit possible de refaire ces clés, on ne peut vous facturer que les clés que vous n'avez pas rendu, pas le changement complet des serrures.

Par **Perrentine**, le **05/05/2015 à 19:18**

Merci pour la réponse.

Concernant le parquet, il n'est pas suffisamment abimé pour être remplacé, il a juste des mouchetures noires d'humidité dans l'angle. Mais je n'y suis pour rien, je ne peux pas contrôler l'humidité des lieux. Et il faut savoir que le chauffe-eau a déjà lâché une fois, entraînant une inondation qui m'a obligée à camper avec toute ma famille et les meubles des chambres entassés dans le salon pendant des mois avant que les travaux soient faits. Donc le parquet était neuf mais si l'installation du nouveau chauffe-eau a créé de l'humidité, ou si c'était de l'humidité plus ancienne, en quoi suis-je responsable ? Qu'aurais-je pu faire pour l'éviter ?

Concernant le petit luminaire de l'évier, il est noté dans l'état des lieux que l'ampoule est grillée. En aucun cas que tout l'équipement électrique est à changer.

Pour les clés, oui il est écrit qu'il manque 3 clés et ce sont des modèles tout ce qu'il y a de plus classique.

Par **mama17**, le **06/05/2015 à 18:07**

Attention pour les clés, s'il s'agit de clés de portes d'entrée, il est légitime de changer la serrure : que vaut une serrure si des clés se baladent dans la nature!

Par **Perrentine**, le **06/05/2015 à 18:37**

Dans ce cas, il faudrait changer les clés entre chaque locataire.

J'ai perdu un trousseau sans nom ni adresse, je ne vois pas ce que pourra en faire celui qui les trouvera, mais même si je les avais refaites avant de rendre l'appartement, ils n'auraient jamais su qu'un trousseau a été perdu et alors quoi ? La serrure n'aurait pas été changée. Et j'aurais même pu faire des doubles pour la voisine qui venait nourrir le chat, ou pour un ex qui a gardé les clés BREF Tout est possible et partant de cette logique, soit ils changent les serrures entre chaque locataires, au frais du propriétaire, soit ils ne facturent que les clés manquantes. Sinon c'est une sorte de punition d'honnêteté... C'est triste quand même de devoir mentir pour ne pas avoir de problèmes alors que la vérité ne change strictement.

Par **mama17**, le **06/05/2015 à 21:04**

Je suis d'accord sur les doubles possibles si les clés en question sont facilement copiables (c'est un risque). Maintenant, le plus sûr est d'avoir toutes les clés originales

Par **janus2fr**, le **07/05/2015 à 08:09**

[citation]Attention pour les clés, s'il s'agit de clés de portes d'entrée, il est légitime de changer la serrure : que vaut une serrure si des clés se baladent dans la nature![/citation]

Bonjour,

Attention de ne pas tout confondre !

La responsabilité du locataire s'arrête à la fourniture des clés. Le bailleur ne peut donc lui facturer que ces clés.

S'il désire changer les serrures, et votre argument peut être entendu, il le fait à ses frais.

De toute façon, s'il reloue ensuite, nous conseillons toujours au nouveau locataire de changer les serrures, justement pour éviter d'avoir des surprises avec les jeux de clés qui se baladent dans la nature (clés conservés par le bailleur, par un ancien locataire, etc.).

Donc peu d'intérêt pour lui à changer les serrures, si ce n'est qu'à faire payer plus son ancien locataire...