Image not found or type unknown

Restituation de caution et devenir d'une amélioration

Par **Dasai**, le **02/08/2021** à **14:39**

Bonjour à tous,

Je sors d'un échec chez le conciliateur de justice et je voudrais en savoir plus avant d'aller éventuellement plus loin. Mon problème s'articule autour de deux points :

1 - La caution, la société de gestion me fait une retenue de 780€ (à peu près l'entièreté de ma caution) à partir d'un état des lieux que je n'ai pas contesté sur le coup (les classiques, "bon il y a quelques points mais c'est pas grand chose, ça ne devrait pas vous couter grand chose" de la part du professionel faisant l'état des lieux). Au final, je ne conteste pas la plupart des points (accouts dans les murs, rayure sur le parquet et un radiateur désaxé) je conteste :

- 28€ HT facturé pour le nettoyage du balcon état "moyen" avec des tâches lors de l'EDL d'entrée, état "moyen" avec des tâches et sâle lors de l'EDL de sortie (poussière et pollen, le balcon donnant sur une court avec de grands arbres)

- 144€ HT pour repeindre le plafond de la sdb qui a des auréoles (pas de photo). Je n'ai pas contesté il devait y avoir quelque chose mais je ne me rappelle plus l'étendu des tâches. Je ne vois pas trop en quoi c'est une dégradation de la part du locataire (moi) étant donné que je n'ai jamais touché au plafond et son état ne m'a jamais alarmé

-188€ HT facturé pour repeindre le mur auquel était adossé le frigo qui a aussi des auréoles (là il y a une photo qui montre des tâches jaunes sur le bas du mur) d'après l'agence frigo qui fuit donc ma responsabilité, sauf que mon frigo n'a jamais fuit et je ne sais pas d'où viennent ces tâches

Lors de la procédure de conciliation la régie a juste proposé d'appliquer la vétusté sur la peinture du plafond de la sdb, soit environ 30€

Ma question : Est-ce que mes réclamations paraissent raisonables au vu de la jurisprudence ou suis-je en tort?

2 - L'appartement est venu sans cuisine (juste avec un éviter) que nous avons monté avec mon père (environ 2jours de travaux et 1200€ de matériaux), nous ne sommes pas des professionnels mais le résultat est plutôt satisfaisant et constinue clairement une amélioration (pas de clause d'accession qui prévoit que le propriétaire récupère les améliorations dans le

bail). Lors de la pré-visite de sortie j'en avais discuté avec les représentants de la société de gestion et nous avions convenu qu'ils le proposeraient à la vente au locataire suivant mais depuis silence radio. Je sais qu'il y a un nouveau locataire qui jouit de la cuisine et je n'ai récupéré aucune somme d'argent pour cette amélioration.

Ma question : Puis-je exiger une compensation pour cela? Mes recherches ne m'ont pas donné de réponse claire mais j'ai l'impression que le propriétaire pourrait éxiger la remise en état s'il ne veut pas payer (au détriment de tout le monde mais bon... je n'ai pas forcément envie d'avoir à m'occuper de ça)

Merci d'avance à tous ceux qui pourront m'apporter des précisions!

Cordialement,

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés