Image not found or type unknown

Non restitution dépôt garantie

Par **vincealk**, le **02/10/2013** à **17:11**

Bonjour à tous.

Après trois ans de location d'une petite maison à un particulier avec des rapports quelque peu tendus, nous venons de recevoir, deux mois jour pour jour après la remise des clés, une lettre RAR avec un devis de travaux de 1780€.
La propriétaire nous indique qu'elle entend ainsi conserver l'intégralité de notre dépôt de garantie de 650€ et se réserve le droit de nous réclamer la différence.

Evidemment nous ne sommes absolument pas en accord avec son argumentation et je pense que seul une décision de justice pourrait trancher la question.

Plutôt que de contester sur le fond (très long à expliquer)les dégradations dont elle nous accuse, j'aimerais savoir s'il est possible de contester sur la forme.
Que déciderait un juge face à ses trois arguments:
Il ne nous a été remis aucun des diagnostics obligatoires lors de notre signature de bail. Peut on invoquer une nullité du contrat de ce fait et réclamer le versement du dépôt ?
Le chiffrage du bailleur se fonde sur un devis. L'arrêt de la troisième chambre civile de la cour de cassation du 15/02/2013,selon la quelle le bailleur doit fournir des factures, fait il jurisprudence?
Enfin peut on argumenter que le devis a été réalisé plus d'un mois après notre départ alors que de nouveaux locataires sont entrés dans les lieux le jour même de notre départ (remise des clés le matin, nouveau locataire en place le soir même).

Merci d'avance pour vos avis éclairés !

Par **janus2fr**, le **02/10/2013** à **18:54**

Bonjour,
L'absence des diagnostics ne rend pas le bail caduque.
La jurisprudence a toujours confirmé la validité des devis pour justifier les retenues sur dépôt de garantie (elle considère que ces retenues sont des dédommagements pour la perte de valeur du bien, même si les travaux ne sont pas faits ensuite).
Je serais curieux de voir la jurisprudence récente dont vous parlez car elle est contraire à toutes ses précédentes.
La date du devis n'est pas un obstacle non plus.

Les dégradations dont vous êtes tenu responsable sont-elles bien mises en évidence par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie ? Si oui, les devis de réparation portent-ils bien uniquement sur ces dégradations (on ne refait pas tout un appartement aux frais du locataire pour un seul mur abîmé) ? C'est plutôt sur ce genre d'arguments que vous pourriez contester.

Par **vincealk**, le **02/10/2013** à **20:40**

Tout d'abord merci d'avoir pris le temps de me répondre.
Pour votre interrogation concernant l'arrêt auquel je fais référence, il s'agit de l'arrêt de la troisième chambre civile de cassation du 15/02/2013, pourvoi N°11-13014.

Si je ne peux espérer avoir gain de cause sur la forme, peut être le pourrais je sur le fond...
Deux points nous sont reprochés (bien que nous ayons globalement rendu un logement en bien meilleur état que nous l'avons trouvé).

Premièrement des taches (2 ou 3) sur un plafond de salon-SAM-cuisine (60m2). Ce plafond a été jugé en mauvais état sur l'état des lieux sortant sans autre commentaire particulier alors qu'il était jugé en bon état sur celui d'entré. Au cours de l'hiver 2012/2013, nous avons signalé au propriétaire des problèmes d'infiltration d'eau de pluie venant de la toiture. Une déclaration a été faite à nos assurances respectives et nous avons reçu un dédommagement en compensation. Si de notre coté nous avons utilisé celui ci pour refaire les plafonds de la maison, les propriétaires n'ont pas entrepris de travaux assurant l'étanchéité de la toiture. De nouvelles pluies, du vent...de nouvelles taches au plafond....dont on nous rend responsable. (devis 1200€ HT).

Secondement, des "trous et impacts" sur les murs d' une des chambres. Sur l'état des lieux entrant est indiqué murs papier peint en "mauvaise état" sans autres précisions. Nous avons à notre arrivé décollé le papier peint "moisi",rebouché les trous et mis une peinture neuve. Il est stipulé sur l'état des lieux sortant de cette chambre: murs en peinture en "état d'usage" et en remarque "trous et impacts" sans précisions de leur nombre et de leur importance. Cette pièce était la dernière de l'état des lieux de sortie et celui ci s'étant réalisé dans un tel climat de tension (nom d'oiseau, menace du proprio de faire intervenir un huissier à frais partagés si nous objections l'appréciation de l'état de la maison, menaces de loyer courant toujours jusqu'à arrivée de l'huissier...)que ma femme n' a pas vu cette annotation alors que tous les trous avaient été tous rebouchés (devis 380 HT).

Voila notre petite histoire avec un propriétaire malhonnête; que pourrait on espérer à la vue de récit si nous intentions une action en justice ?

Par **janus2fr**, le **03/10/2013** à **07:44**

Bonjour,
Je viens de parcourir cette jurisprudence et je ne vois rien dedans qui affirme que le bailleur devrait justifier les retenues par factures au lieu de devis !
Vous pouvez lire le texte complet à :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[citation]http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000

Pour le reste, en ce qui concerne le plafond, aviez-vous averti officiellement le bailleur que les problèmes étaient revenus (lettre RAR) ? Si non, malheureusement, votre responsabilité est bien engagée.

Pour les trous, là encore, l'état des lieux les mentionne, ce qui les rend bien réels officiellement.

Vous pourriez tenter de faire valoir une grande imprécision de l'état des lieux qui ne décrit pas fidèlement l'état du logement, mais c'est malheureusement le cas de la majorité des états des lieux. Mais impossible de prévoir la réaction d'un juge sur ce seul argument.

Par **vincealk**, le **03/10/2013** à **08:41**

J'avais trouvé ceci en faisant des recherches sur le net:

http://www.documentissime.fr/actualites-juridiques/immobilier-et-logement/-3eme-civ-15-fevrier-2012-pas-de-conservation-de-la-caution-sans-production-de-factures.-1314.html

Je ne sais pas au juste ce que vaut cet article.....

Par **janus2fr**, le **03/10/2013** à **08:46**

Cet article est mal rédigé, surtout son titre !
La jurisprudence indique seulement que les retenues sur le dépôt de garantie doivent être justifiées, car en l’occurrence, dans le cas cité, le bailleur avait retenue les sommes sans en apporter aucune justification.
Mais elle ne dit pas que les devis ne peuvent pas être des justificatifs, contrairement à d'autres jurisprudences qui confirment bien que les justificatifs peuvent être des factures ou des devis.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés