Image not found or type unknown

Retenues sur caution et usure courante

Par **lomba**, le **24/07/2014** à **23:30**

Bonjour à tous,

j'ai quitté mon appartement le 31 mars dernier. L'EDL de sortie indiquait, globalement, un état d'usage, identique à l'EDL d'entrée. Un certain nombre de défauts sont notés, que je ne conteste pas.
Après avoir bataillé pour obtenir le retour de la caution (+ de 3 mois), j'ai finalement réussir à obtenir le remboursement partiel de ma caution, et le détail des sommes retenues (mais toujours pas de factures justificatives).
L'ensemble des éléments retenus correspondent aux points notés sur l'EDL de sortie. Autant, pour quelques points, je ne conteste pas le paiement car il s'agit effectivement d'usure de mon fait (par exemple, carrelage ebréché).
Mais, pour le reste, j'estime qu'il s'agit de l'usure normale d'une appartement ayant 14 ans, dont 7 ans d'habitation par mes soins (parfaitement entretenu, rendu dans un meilleur état que l'état d'entrée).

Je ne sais pas comment traiter ce point, car je ne peux pas contester l'EDL puisque ces défauts sont bien présents. Le décret spécifiant les retenues locatives n'est malheureusement pas très précis par rapport aux retenues de mon agence, et j'avoue ne pas savoir comment les attaquer sur les différents points.

Les retenues sont les suivantes :
- 1 feu de plaque électrique HS --> plaque fournie avec l'appartement, donc au moins 7 ans d'ancienneté, feu HS la veille de l'EDL (donc pas eu le temps de prévenir l'agence). Suis-je responsable ?

- Refixation d'une prise électrique --> gros doute, mais j'ai signé l'EDL, donc j'accepte ;

- Refixation évier (c'est la tige qui fixe le robinet qui n'a jamais tenu, et que je refixais manuellement régulièrement) --> retenue locative ?

- Système fermeture (serrure) porte palière : contrôle ou entretien sous réserve de remplacement de pièces --> faux, la porte fermait mal car elle était ovalisée (l'immeuble a bougé). J'ai tout fait pour solutionner le problème sans jamais pouvoir le régler. A mon sens, hors des petites réparations du décret. Qu'en pensez-vous ?

- Idem pour salle de bain (le verrou fermait mal) --> idem

- Robinet chasse d'eau SDB bloqué : réparation --> responsabilité du locataire ?

- Eclat sur revêtement émail : réparation --> ok.

- Serrure de boite aux lettres modèle standard : remplacement --> elle a toujours été difficile mais elle fonctionnait. Est-ce de la responsabilité du locataire ? (BAL de 14 ans)

- Embout PVC manivelle volet roulant : remplacement. fissuré --> plusieurs manivelles se sont cassés sans aucune action de notre part, en dehors de l'usage quotidien. Usure d'ancienneté à mon sens. Quoi qu'il en soit, est-ce de la responsabilité du locataire ?

- Emetteur (bip) pour porte de garage fermé : fourniture (fissuré) --> idem

- Clé magnétique (badge ou carte) porte immeuble : fourniture (ébréché) --> idem

Evidemment, la facturation est assez délirante (près de 500 EUR) pour de telles opérations. Je ne trouve pas de réponse claire sur le sujet, aussi je suis preneur de vos avis.

Merci

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés