



Retenu sur caution pour changement d'un mitigeur

Par **cop59**, le **01/10/2011** à **16:28**

Bonjour, ayant quitté mon logement fin juillet je reçois fin septembre mon dépôt de garanti avec une retenue pour la taxe d'ordures ménagères ainsi que pour le changement d'un mitigeur qui soit disant fuyait : 150 euros pour le mitigeur, 3 h de main d'oeuvre à 30 euros et 30 euros de déplacement soit au total 270 euros pour changer un robinet qui d'après mes recherches n'était pas à ma charge. De plus le jour de l'état des lieux de sortie nous avons juste coupé l'eau à la rue mais le propriétaire n'avait pas voulu qu'on aille le rouvrir, il avait donc marqué sur l'état des lieux de sortie : "eau coupée"

Est ce légal de réclamer 270 euros pour un robinet qui fonctionnait très bien?

Merci de l'intérêt que vous porterez à ma demande.

Par **Domil**, le **01/10/2011** à **18:45**

Non, d'autant que le changement entier d'un robinet n'est pas une réparation locative.

Et oui , Domil , car s ' il fallait dire plus (mais pas forcément mieux) que vous , on ajouterait :

La loi (article 1778 du Code Civil ; et annexe au décret n° 87-712 du 26 août 1987 (Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives - IV. Installations de plomberie) ; mentionne :

a) Canalisations d'eau:

Dégorgement;

Remplacement notamment de joints et de colliers.

(Avec lecture limitative des données énonciatives dans les textes OP relevant de l'art. 6)

Par **cop59**, le **02/10/2011** à **22:17**

Merci de m'avoir confirmé tout cela. Cordialement

Par **Domil**, le **02/10/2011** à **22:40**

Sauf que l'annexe ne mentionne que des exemples et ce n'est pas parce qu'une chose n'y est pas, que la réparation n'est pas locative.

En fait, ça s'appuie sur le fait que le locataire ne doit que les menues réparations et l'entretien. Par bon sens appuyé par la jurisprudence, le remplacement complet ne peut être une menue réparation (sinon, quelle serait une grosse réparation ?)

Il est inutile , bien chère Domil , de vous rappeler qu ' en Droit , toute énumération doit se lire restrictivement (un des premiers trucs qu ' on apprend en fac)

Par **Domil**, le **04/10/2011** à **15:06**

non, la liste de l'annexe du décret est non exhaustive, car le décret le dit (et reconnu par la jurisprudence) :

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont [fluo]notamment[fluo] le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Par contre, pour le décret des charges locatives, c'est exhaustif, car rien ne dit le contraire et que la liste doit se lire de manière restrictive.

Par **nico11**, le **30/06/2012** à **22:00**

Bonsoir, j'ai le même problème que vous, mon proprio me retient 130 euros de mitigeur et 100 euros de main d'oeuvre, mais aussi 200 euros pour une fuite sur la chaudière gaz.

J'avais par erreur fermé tout les compteurs pour l'état des lieux de sortie.

J'aurai pas du faire ça, mais j'étais stressé par le déménagement.

il a pu remettre le gaz et l'électricité pour vérification, mais pas moyen d'accéder au compteur d'eau de ville.

Du coup, il a noté sur l'EDL que toute la plomberie et chaudière serait a vérifié ultérieurement. Aujourd'hui, je suis a 600km et je viens de recevoir mon dépôt de garantie moins toutes ces retenues, c'est a dire pas grand chose.

Pouvez vous m'aider, et me donner la marche a suivre si éventuellement je peux récupérer ma caution.

Merci