



Caution gardée sur devis abusifs

Par **yatoo**, le **15/12/2010** à **14:59**

Bonjour,

J'ai loué pendant 2 ans une maison que je viens de quitter. Lors de l'état des lieux sortants le propriétaire a relevé a juste titre une rayure sur le mur du salon d'environ 1 à 2 cm, ainsi qu'une autre rayure de même ordre de grandeur se situant dans la cuisine. Les deux rayures ont été portée sur l'état des lieux sortants et j'en ait également pris une photo.

Le propriétaire m'a fait parvenir une semaine après un devis de 760€ de peinture correspondant à peinture de l'ensemble de ces pièces, ainsi que la peinture de la porte d'entrée qui selon lui avait également des rayures mais qu'on a pas mis sur l'état des lieux. Indigné je lui communique par AR le fait que le devis qu'il m'a fournit ne correspond pas aux travaux et j'ai cherché et proposé au propriétaire un devis fait par un peintre professionnel portant exclusivement sur ces traces, le devis étant de 50€.

J'ai contacté le nouveau locataire pour savoir ce qu'il en est concernant l'intervention du professionnel indiqué sur le devis, et le locataire me fait savoir qu'il n'y a pas eu de professionnel qui a effectué des travaux mais c'est le nouveau locataire lui-même qui a repeint l'ensemble de toutes les pièces de la maison et s'est fait rembourser les frais de peinture par le propriétaire pour un montant de 600 €.

Au moment de me rendre la caution, le propriétaire m'envoie le devis en justificatif en ayant effectué au stylo des changements sur les montants, avec un montant maintenant de 450 €, avec la taxe d'ordures ménagère de 200 €, et donc qu'il me doit rien et moi non plus.

J'estime que tout cela est arbitraire et qu'il y a eu manifestement une manipulation du devis afin de couvrir les frais de peinture de la maison.

Mes questions sont les suivantes :

- Un propriétaire peut du moment où il y a une rayure sur un mur faire repeindre l'ensemble du mur ?
- Puis-je exiger un justificatif (facture) concernant les réparations qu'il avance ?
- Les frais dont le propriétaire se sert couvrent plus que l'ampleur des dégâts, est-ce légal et dans quelle mesure ?
- Quels sont les recours possibles si je souhaite récupérer ma caution tout en laissant 50€ pour les frais de peinture ?

Par **mimi493**, le **15/12/2010** à **18:10**

Quand le locataire est déficient et qu'il rend un bien dégradé, le bailleur a droit à indemnisation. Il n'a aucune obligation de faire les réparations. Il doit simplement justifier le montant de son préjudice, un devis permet de justifier le montant (même s'il fait les travaux lui-même).
Il n'est pas possible de faire faire un devis si le professionnel n'a pas vu le mur. Une photo ne donne pas la profondeur de la rayure, le type de peinture, la dimension du mur, si c'est seulement du nettoyage ou s'il faut refaire la peinture du mur.
Exigez, pour la TEOM, la copie de l'avis de taxe foncière. Les frais de roles (8%) et sa TVA ne sont pas récupérables et vous payez au prorata de l'occupation dans l'année.
Il ne peut vous faire supporter les frais pour la porte puisque ce n'est pas dans l'EDL de sortie