



Dépôt de garantie - travaux après bon état des lieux de sortie

Par **bruno92**, le **21/06/2009** à **15:13**

Bonjour,
Les faits : J'ai été locataire d'une maison pendant 3 ans. L'état des lieux d'entrée montrait un certain nombre de problèmes concernant l'état des tapisseries et peintures, carrelages avec impact,... J'ai payé la réfection totale des peintures et tapisseries pour 4220 Euros ! Le propriétaire, par ailleurs responsable d'une société de bâtiment a réalisé les travaux.

Par ailleurs, l'état des lieux d'entrée signalait des dommages consécutifs à une fuite d'eau au niveau du bac de douche (meubles de cuisine placés sous la salle de bain abîmés, carrelages de la chambre attenante avec tâches,...).

L'expert mandaté par l'agence n'a rien noté sur l'état des lieux de sortie fait fin août 2008, aucune réserve.

Mi-décembre 2008, soit après les deux mois légaux, l'agence me retourne la moitié du dépôt de garantie avec une facture établie par la société du propriétaire exposant des frais de réfection des joints de baignoire et de douche ainsi que d'une barre de manoeuvre de baie dans le salon. Je n'ai à aucun moment été averti de problème consécutif à la sortie du logement.

J'ai mis en demeure l'agence de me rendre le reste de la caution. Aucune réponse écrite mais oralement m'explique que c'est la décision du propriétaire et que de leur point de vue le logement était en bon état.

J'ai porté plainte auprès du juge de proximité au tribunal administratif. En fait de procédure simple, il a vite fallu prendre un avocat.

Le mémo de l'avocat du propriétaire m'accuse d'avoir maquillé l'état des joints, d'où des dégâts constatés par le locataire actuel. Annexés, on trouve le témoignage d'un carreleur expliquant qu'une fuite a eu lieu avec des dégâts considérables, on trouve aussi le témoignage du locataire actuel exposant qu'il a été obligé d'appeler ce carreleur dans l'urgence.

La loi du 6 juillet 1989, article 22, n'est pas suffisamment détaillée sur ces points. Aussi, voici mes questions :
- Après l'état des lieux de sortie, jusqu'à quand le locataire est responsable des dommages pouvant arriver au logement ? La date de l'état des lieux de sortie ou jusqu'à deux mois après date maximum de remise du dépôt de garantie ?
- Sans débat contradictoire, le propriétaire

peut-il vraiment engager à mes frais des travaux après un état des lieux de sortie nickel ?
Sinon, comment le locataire peut-il être protégé de l'accusation de vice caché ou de maquillage par le propriétaire et ce postérieurement à un état des lieux établi contradictoirement