

Caution de la fille

Par Fred35

Bonjour

Ma fille a quitté son logement meublé chambre de bonne de 12 m² pour 730 ? par mois à Paris après 3 ans 1/2. Elle est jeune et peu habituée aux démarches administratives

Samedi dernier elle a eu son état des lieux de sortie

Il ne mentionnait rien de particulier excepté des taches sur le matelas du canapé convertible

Elle l'a signée et la propriétaire soit disant bienveillante lui a expliqué qu'elle allait lui envoyer le double. Elle vient de recevoir l'état des lieux qu'elle a modifié à son encontre et lui retire la moitié de la caution pour des éléments qui n'existaient pas. Ces éléments ont été ajouté mais nous ne pouvons bien sûr pas le prouver

Que pouvons nous faire ?

Elle justifie réparation. D'une porte changement de matelas et nettoyage devant le frigo parce qu'il n'était pas décongelé

Ces choses ne sont pas réelles et elle ne peut pas le prouver. Elle est jeune et fiable. Je sais que elle est soigneuse et elle avait besoin de ces économies

Par janus2

Bonjour,

Malheureusement, c'est assez classique...

On le répète souvent, on ne repart pas d'un état des lieux sans son exemplaire signé des parties. En laissant le seul exemplaire signé du locataire au bailleur, c'est comme lui laisser un chèque en blanc, il a alors tout loisir pour y ajouter toutes les dégradations qu'il veut. Votre fille vient d'en faire l'expérience.

Par Fred35

Merci pour cette réponse

La propriétaire justifie des frais suivants

- changements du matelas du canapé
- réparation de la porte de la salle de bains suite casse mécanisme
- réparation système canapé
- nettoyage sole et dégivrage frigidaire

Puis le demander des factures de ces interventions et doit elle me les fournir ?

Y compris justifier que le soit disant dégivrage et nettoyage de sole soit réalisé avec une facture ?

Je sais qu'elle n'a pas effectué ces actes qu'elle me facture

Parlons du canapé. Elle me réclame des choses. Pour déterminer la vétusté des meubles je lui ai demandé de me fournir la facture du canapé pour vérifier son âge. Elle ne m'a pas répondu. Doit elle me fournir la preuve de l'âge de celui ci ?

C'est horrible pour elle de s'être fait avoir de la sorte. Son jeune âge et sa crédulité car elle pense que les gens sont de nature bien attentionnés. Elle tombe de haut pas sa non méfiance. Je voudrais l'aider même si ça semble mal engagé Que puis je faire avec tous ces éléments que je viens de vous communiquer ?

Merci de votre aide

Par Isadore

Bonjour,

Puis le demander des factures de ces interventions et doit elle me les fournir ? juridiquement c'est à votre fille de les demander (si vous le faites vous-même la bailleuse risque de refuser) et oui, il est obligé de les fournir. Attention, il peut aussi se contenter de fournir des devis.

Y compris justifier que le soit disant dégivrage et nettoyage de sole soit réalisé avec une facture ?
Oui

Doit elle me fournir la preuve de l'âge de celui ci ?
Oui, le locataire est en droit d'exiger que le bailleur tienne compte de la vétusté.

C'est horrible pour elle de s'être fait avoir de la sorte. Son jeune âge et sa crédulité car elle pense que les gens sont de nature bien attentionnés. Elle tombe de haut pas sa non méfiance
A part les gens atteints de troubles les rendant excessivement méfiants tout le monde se fait avoir un jour ou l'autre.

Sur le plan juridique, il faut avoir conscience qu'une signature engage et toujours refuser de signer quelque chose sous la pression ou quelque chose que l'on ne comprend pas ou avec lequel on n'est pas d'accord.

Que puis je faire avec tous ces éléments que je viens de vous communiquer ?
Réclamer les justificatifs de toute les sommes retenues et la preuve que la vétusté a bien été prise en compte, par courrier recommandé avec accusé de réception. Votre fille peut demander des conseils à l'ADIL pour ses réclamations, c'est gratuit.

Je lui conseille aussi de lire la loi de 1989 en entier :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000509310[/url]

C'est une loi claire et ce sera très utile pour ses futures locations.

Par janus2

Puis le demander des factures de ces interventions et doit elle me les fournir ?

Le bailleur doit justifier toute retenue sur le dépôt de garantie, soit par facture de professionnel, soit par devis. La jurisprudence a défini qu'un devis suffisait, en effet, le bailleur n'est pas obligé de faire exécuter les travaux, dans ce cas, la somme retenue est considérée comme un dédommagement pour la perte de valeur de son bien.

Par janus2

Pour déterminer la vétusté des meubles je lui ai demandé de me fournir la facture du canapé pour vérifier son âge.

Je ne pense pas que le bailleur ait l'obligation de fournir la facture des équipements en place, en tout cas, je ne connais pas de texte ou jurisprudence fixant une telle obligation.

Concernant la vétusté, le bail indique t-il une grille de vétusté ou fait-il référence à une grille existante ? Sinon, c'est toujours compliqué, le bailleur pouvant faire un peu ce qu'il veut.

On attend toujours, me semble t-il, une grille officielle du conseil d'état (à moins que je l'ai louée ?).

Par Isadore

Je ne pense pas que le bailleur ait l'obligation de fournir la facture des équipements en place, en tout cas, je ne connais pas de texte ou jurisprudence fixant une telle obligation.

Il n'en a pas directement l'obligation, mais le locataire peut refuser de payer un matelas neuf alors que le matelas était usagé. En fine si le bailleur ne peut pas fournir de facture le juge risque d'en déduire que le matelas était tellement vieux que la facture a été bazarde et donc d'appliquer une vétusté maximale.

On attend toujours, me semble t-il, une grille officielle du conseil d'état (à moins que je l'ai louée ?).
On l'attend toujours ^^

La jurisprudence dit qu'en l'absence de grille annexée au bail, c'est le juge qui décide et il peut choisir de se référer à la grille de son choix :

[url=https://www.courdecassation.fr/decision/6603c69801e3cc0008b6f773]https://www.courdecassation.fr/decision/6603

c69801e3cc0008b6f773[/url]

Evidemment, cela c'est dans le cas où le locataire est prêt à aller en justice.

Par Fred35

Bonjour

Vous parlez de devis

N'importe qui peut faire des devis et ne pas faire de travaux

Il n'est pas très difficile de faire un devis juste pour se justifier ou se protéger ce qui prouve la mauvaise volonté de retenir une part de la caution sans pour autant refaire ce pourquoi on justifie une retenue de caution

Merci

Par Fred35

Ci-joint le courrier qu'elle a reçu

Elle n'a jamais dit qu'elle montait sur le canapé.

Où pouvons nous axer notre défense ?

Si quelqu'un a une idée pour la réponse à ce courrier

Merci

Madame,

Au terme du bail signé d'un commun accord le 18 juin 2022, nous avons établi l'état des lieux de sortie le 15 novembre 2025 pour le logement situé au?.Paris dont je suis propriétaire.

Or le compte rendu final est contradictoire de l'état des lieux d'entrée sur plusieurs points. En effet, il est fait mention de plusieurs dégradations requérant des travaux de réparation et de rénovation:

- la commande d'un matelas Rapido 200x120, marque Coreme, prix hors livraison: 242,74 ?

- la réparation du mécanisme d'ouverture du canapé convertible cassé suite utilisation anormale.

En effet, vous m'avez expliqué monter sur le coin du canapé quotidiennement pour fermer la trappe du plafond et ne pas utiliser le manche de fermeture prévu à cet effet. Coût de la prestation:

174 ?

- la réparation de la porte de la salle de bain suite à la casse du mécanisme ainsi que le dégivrage et nettoyage du réfrigérateur et du sol. Coût de l'intervention: 216 ?

Conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, je me dois de retenir la somme de 632,74 ? sur votre dépôt de garantie. Ce dernier, fourni le 18 juin 2022, s'élève à un montant de 1300 ?.

Vous trouverez ci-joint le solde de votre dépôt de garantie réalisé par virement qui s'élève à 667,26 ?, déduction faite de la valeur des travaux déclarés précédemment.

Je vous remercie de prendre acte de la présente et reste à votre disposition pour vous donner tous les renseignements complémentaires que vous jugez nécessaires.

Veuillez recevoir, Madame, mes salutations distinguées.

Par yapasdequois

Bonjour,

Ce n'est pas une "caution", c'est un DEPOT DE GARANTIE.

Il est régi par l'article 22 de la loi 89-462.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696[/url]

En effet, il est assez facile d'établir un devis et il n'y a aucune obligation pour le bailleur de procéder aux travaux.

La grille de vétusté n'est toujours pas "officialisée", et si aucune grille ne figure au bail, c'est à l'appréciation des parties ou du juge.

Le montant retenu, dès lors qu'il est justifié par une dégradation sur l'état des lieux puis une facture ou un devis peut éventuellement être contesté s'il est vraiment exagéré, pour celà :

- courrier RAR au bailleur pour exprimer la contestation (signé par le locataire = votre fille)

- saisie de la commission départementale de conciliation
puis si besoin

- saisie du tribunal.

Plus de détails sur ce lien :

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31301[/url]

L'erreur d'origine fut de signer l'état des lieux sans exiger immédiatement son exemplaire. Tout en découle, votre fille l'apprend à ses dépens.

Par Visiteur

Bonjour

Vous parlez de devis

N'importe qui peut faire des devis et ne pas faire de travaux

Il n'est pas très difficile de faire un devis juste pour se justifier ou se protéger ce qui prouve la mauvaise volonté de retenir une part de la caution sans pour autant refaire ce pourquoi on justifie une retenue de caution

Merci

Par Visiteur

Merci pour cette réponse

La propriétaire justifie des frais suivants

- changements du matelas du canapé
- réparation de la porte de la salle de bains suite casse mécanisme
- réparation système canapé
- nettoyage sole et dégivrage frigidaire

Puis le demander des factures de ces interventions et doit elle me les fournir ?

Y compris justifier que le soit disant dégivrage et nettoyage de sole soit réalisé avec une facture ?

Je sais qu'elle n'a pas effectué ces actes qu'elle me facture

Parlons du canapé. Elle me réclame des choses. Pour déterminer la vétusté des meubles je lui ai demandé de me fournir la facture du canapé pour vérifier son âge. Elle ne m'a pas répondu. Doit elle me fournir la preuve de l'âge de celui ci ?

C'est horrible pour elle de s'être fait avoir de la sorte. Son jeune âge et sa crédulité car elle pense que les gens sont de nature bien attentionnées. Elle tombe de haut pas sa non méfiance. Je voudrais l'aider même si ça semble mal engagé Que puis je faire avec tous ces éléments que je viens de vous communiquer ?

Merci de votre aide

Par Isadore

Oui, il est très simple de faire des devis. Le bailleur n'est pas forcément obligé de faire les travaux. La retenue sert à l'indemniser pour la perte de valeur de son bien. S'il préfère garder son bien mauvais état c'est son droit.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007526570/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007526570[/url]

Et il n'est pas obligé d'aller au moins cher. C'est pour cela que le locataire a souvent intérêt à faire les réparations avant l'état des lieux.

Ici, il n'y a pas grand-chose à contester, à part demander la prise en compte de la vétusté. Votre fille a signé l'état des lieux qui liste un certain nombre de dégâts. Il faut aussi demander les factures ou devis. A tout hasard il faut aussi comparer avec l'état des lieux en entrée.

Par yapasdequois

Que puis je faire avec tous ces éléments que je viens de vous communiquer ?

Je vous ai donné quelques pistes. Vous ne pouvez guère que contester les montants si exagérés ou pour la prise en compte de la vétusté.

Rappel : C'est votre fille qui doit signer le courrier RAR.