



Le proprio a t-il le droit de garder ma caution pour ça? ;(

Par besoindevous

Bonjour,

Je suis un étudiant qui n'a pas les moyens.

Je vais quitter mon propriétaire avec un loyer exorbitant pour un logement CROUS plus abordable :)

Mais voilà mon souci, je me demande si le propriétaire a le droit de garder ma caution pour une perte de double de badge, je m'explique:

je n'avais pas mes clés sur moi le proprio m'a laissé un double des clés plus le badge pour entrer chez moi.

Lorsque je lui ai rendu les clés je me suis rendu compte que j'avais plus le badge (il m'a donné les deux séparément) Il me demande donc de le rembourser (un montant exorbitant car il me parle de badge maitre qui coute chère qui contrôle tous etc. je n'ai pas compris) le remboursement est totalement normal.

Mais je me demandais donc s'il était possible que le proprio ait le droit de retirer ma caution lorsque je vais quitter le bail, alors que rien n'est notifié à propos de ça dans mon contrat.

Merci beaucoup

Par yapasdequoi

Bonjour,

Est-ce que la perte du badge est attestée par l'état des lieux de sortie ?

Si oui : vous devez en payer le remplacement sur JUSTIFICATIF = une facture ou un devis de remplacement.

Si non : vous ne devez rien.

PS : Ce n'est pas une caution, c'est un dépôt de garantie.

L'article 22 de la loi de 89 précise :

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Par besoindevous

Re, désolé pour l'attente :/

J'ai re lu mon contrat, aucun double notifié, ni même le premier jeu de clés fourni. Seulement le mobilier. Je reste dans le floue

L'état des lieux de sortis va s'effectuer à la fin du mois, Je n'ai pas envie que mon propriétaire pense qu'il peut garder le dépôt de garanti (qui est à mes parents)... Donc comment faire s'il garde le dépôt ? il me demandait une somme allant de 150? à 300? + l'intervention d'un électricien ...

Merci beaucoup.

Par yapasdequoi

Il y a un risque qu'il le garde à tort. Mais la loi vous protège (même si c'est parfois un peu long)

Lire cette page pour connaître vos droits et vos recours (avec modèle de lettre de réclamation)

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269
[/url]

Par besoindevous

Merci beaucoup ! Nous verrons bien a la fin du préavis encore merci

Par AGeorges

Bonsoir BdV,

Vous pouvez saisir "Badge pour immeuble" sous votre moteur de recherche? Vous constaterez que la plupart des badges se vendent autour d'une dizaine d'euros, max 20?.

Vous pouvez aussi peut-être vous renseigner auprès du fabricant pour voir si le prix demandé est vraisemblable.

Les capacités multifonctionnelle d'un badge sont "logicielles". On le programme pour ce que l'on veut. Ce n'est pas vraiment plus compliqué d'ouvrir une porte que d'en ouvrir 20. Techniquement, il me semble que votre propriétaire vous a raconté des craques. Le tarif du badge inclut sa programmation.

Par yapasdequoi

L'assurance habitation peut aussi prendre en charge les clés ou badge perdus. L'assureur ne payera pas plus qu'un tarif raisonnable.

Par besoindevous

Bonjour,

À Toutes les personnes qui m'ont aidé. Mon propriétaire va rendre mon dépôt de garanti à mes parents en ayant retiré 120? (le loyer restant due de quelques jours, pas de soucis pour ça)

Mais aussi 170? pour refaire tous les badges car j'ai perdu un badge "maitre"

(pour le badge qu'il m'a prêté lorsque j'ai oublié le mien chez mes parents, il n'est donc pas compris dans mon contrat, et n'y attester sur l'état des lieux même après vérification)

qu'est-ce que je dois faire car je veux récupérer mon argent en tant qu'étudiant c'est un gros budget, il n'a pas à me prêter un badge "maitre" à 170 surtout qu'il est censé rester au propriétaire....

Merci !!

Par CToad

Bonjour,

Factuellement, VOUS avez perdu un badge qu'on vous a prêté pour vous dépanner, pour vous rendre service. C'est un peu fort de café que vous prétendiez maintenant qu'il n'avait pas à le faire et que limite, c'est de sa faute. Il est sur qu'il sera moins sympa avec les futurs locataires, vu le retour d'expérience avec vous.

S'il a des traces de ce prêt et des traces de cette perte (la votre, pas la sienne), il pourra l'argumenter si cela va jusqu'au procès, et cela vous coutera bien plus cher que 170?.

A mon avis, il vous fait payer le ré-encodage de toutes les portes que pouvait ouvrir ce badge, puisque la sécurité du bâtiment est compromise du fait de votre étourderie. Retrouvez le badge, et cela s'arrête là.

Si vous lui avez répondu ce que vous nous avez dit ici, à savoir "ce n'est pas au contrat", "vous n'aviez qu'à pas le prêter", je comprendrai qu'il aille jusqu'au bout. De plates excuses ouvriraient peut être la porte à une négociation.

Par AGeorges

Bonsoir,

A mon avis, il vous fait payer le ré-encodage de toutes les portes que pouvait ouvrir ce badge, puisque la sécurité du bâtiment est compromise du fait de votre étourderie.

Cet avis me semble très pertinent !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je ne sais pas quelle opération le bailleur doit faire pour compenser la perte du badge.

Toutefois je doute fortement qu'il puisse facturer quoi que ce soit au locataire (même si ce n'est pas conforme aux leçons de morale de certains)

- il n'a aucune preuve d'avoir remis ce badge au locataire
- cette reprogrammation de toutes les portes n'est pas une charge récupérable.

Il est donc tout à fait possible de contester cette retenue sur le DG car elle n'est pas justifiée par une dégradation mentionnée à l'EDLS.

Les contestations du locataire sont gratuites (hors coût du RAR)

- RAR au bailleur
- commission de conciliation
- requête au tribunal judiciaire.

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

Je vous encourage donc à contester par les voies de recours légales ... sauf si le bailleur a une quelconque preuve ou reconnaissance de votre part d'avoir perdu ce badge (mail/sms/etc).

Consultez l'ADIL (gratuit aussi)

Par besoindevous

Merci de vos réponses détaillé je vous en suis très reconnaissant,

La seule chose qu'il a c'est un message de moi qui lui dit que je n'ai pas mes clés, puis il m'a appelé pour me ramener un double avec le badge donc. Il n'y a pas de preuves écrites.

J'ai appelé le fournisseur, qui ma expliquer et envoyer la méthode pour re-encoder le badge maitre, la seule manoeuvre complique c'est d'ouvrir le cache (même si bon c'est 2 vis)... Lorsque j'ai proposé de faire cette solution qui est vraiment ne pas compliqué. Il devient très violent et dit qu'il va venir chez moi ou chez mes parents si je m'y cache ...

Le proprio ne veut pas me faire de facture et en guise d'honnête il m'a montré un message de son électricien qui le facture 120? HT et me fait payer 170 ?, il se dédouane directement en me disant que c'est un ami il l'arrange etc. fin bon...

Et d'autre détails qui me donnent tous sauf envie de lui rendre ses 170?, en temps normal il n'y aurait pas eu de soucis mais si j'ai la chance d'éviter cela, je la tente...

Mais en tout cas merci de l'aide à tous.

Par yapasdequoi

Il n'a pas de reçu du badge, il n'a pas de facture pour les 170 euros. Et en plus il vous menace ?
Ne vous laissez pas faire.

Un lien avec un modèle de lettre pour réclamer la restitution du dépôt de garantie :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269
[/url]

Je l'avais déjà donné au début, mais relisez le attentivement.

Il y a toutes les chances que le bailleur ne retire pas la lettre ou refuse d'y répondre.

Dans ce cas, gardez bien la lettre non ouverte qui vous sera retournée et vous pourrez saisir directement le tribunal.

Par AGeorges

Bonjour Besoindevous,

Sur votre sujet, il y a deux sortes d'interventions.

1. Le côté technique
2. Le côté juridique

Sur le plan technique, il n'est pas inutile (contrairement aux dires de certaine) d'essayer de comprendre ce que réclame voir ex-proprio. Si le conflit dure et se termine devant un tribunal, des "moyens" seront invoqués, et le juge peut y être sensible. C'est ce que j'ai voulu dire en notifiant la pertinence d'une intervention. Sur ce sujet, votre explication (via le fournisseur) me paraît incomplète. D'abord, vous ne pouvez pas reprogrammer un badge maître qui a été perdu (n'est-ce pas !) et ensuite s'il suffisait d'ouvrir un badge pour le reprogrammer, ce serait facile d'ouvrir n'importe quelle porte. Il doit donc y avoir un pendant au badge sur le principe de l'émetteur-récepteur, et il faut aussi modifier ce dernier. Et, bien sûr, si le 'récepteur' est modifié, il peut falloir reprogrammer les autres badges. Cela dépend de la technologie utilisée.

Sur le plan Juridique, il est clair que votre ex-proprétaire a tort. Un badge s'échange via un reçu, ce dernier doit mentionner le coût en cas de perte, et être raisonnable par rapport au prix d'achat. Cependant, si vous en arrivez là, il n'y a pas de véritable certitude que le juge restera insensible aux éléments techniques liés à cette perte de badge. Surtout si cela se passe sans avocat. C'est pourquoi, à mon avis, il vaut mieux que les aspects techniques soient bien compris, pour contrer les déclarations éventuellement erronées du bailleur. Et, également, les 120? dont du HT. En TTC, 144?, à vérifier, la TVA 'sécurité' peut être moindre.

Et si vous avez des témoins pour les "menaces" cela peut aussi servir.

Par besoindevous

Re à tout le monde,

Je n'ai pas de nouvelle du proprio, mes parents ont envoyé un message mais rien. Je me dois donc de rédiger une lettre de demande de remboursement du dépôt de garantir non restitué en RAR. La somme due sera de (500? dépôt de garantie -120? le loyer dû) Le badge qui n'est pas dans l'attestation des lieux de sorti na pas à être retiré du dépôt de garantis

Concernant cette citation de yapasdequoi,

"Il y a toutes les chances que le bailleur ne retire pas la lettre ou refuse d'y répondre. Dans ce cas, gardez bien la lettre non ouverte qui vous sera retournée et vous pourrez saisir directement le tribunal."

Je n'ai pas compris ce que je dois faire s'il ne répond pas nom plus, parce que je pense bien qu'il va jamais répondre....

Par yapasdequoi

Commencez par envoyer la lettre de réclamation en RAR.

Quand elle vous reviendra (après environ 15 jours), on vous dira quoi faire pour saisir le tribunal.

Après chaque mois qui passe vous rapporte 10% d'indemnité...

Par besoindevous

Elle est rédigée elle sera envoyée demain ou après-demain !

La seule chose qui me fait peur et de savoir si je vais devoir avancer des frais autres que la RAR... au point de payer plus que ce que je dois récupérer ?

Par yapasdequoi

La saisie de la commission de conciliation et du tribunal sont gratuites.

Et les renseignements fournis par l'ADIL aussi.

Par contre c'est parfois long.

... mais vous pourrez encore plus bénéficier de l'indemnité de l'article 22 : par exemple au bout de 10 mois de retard du bailleur, vous gagnez 1 mois de loyer en prime....

"A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard."

Par AGeorges

Bonjour BDV,

Pour commenter une information que vous avez donnée sur votre dépôt de garantie, et sous réserve de contrôle, un DG de 500? pour un loyer de 120? est illégal. Le maximum serait de deux mois (logement meublé et loyer payé d'avance).

Si vous finissez devant un Tribunal, cela devra être mentionné.

A titre uniquement indicatif, vous devez payer tous vos loyers, le dernier inclus et vous ne pouvez pas dire que le dernier loyer sera retenu sur le DG. C'est la règle.

Par yapasdequoi

La seule chose qui me fait peur et de savoir si je vais devoir avancer des frais autres que la RAR... au point de payer plus que ce que je dois récupérer ?

Je répète une réponse déjà donnée le 20/03 à 18h05

Les contestations du locataire sont gratuites (hors coût du RAR)

- RAR au bailleur

- commission de conciliation

- requête au tribunal judiciaire.

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

Je vous encourage donc à contester par les voies de recours légales ...

Consultez l'ADIL (gratuit aussi)

Par besoindevous

Re AGeorges

concernant le loyer de 120 ?, c'est une fraction du loyer de 560?(charge comprises) car après avoir déposé mon préavis, j'ai empiété sur un autre mois de quelques jours.

Merci