



Litige restitution du caution

Par Myaset

Bonjour,

Je suis désolé pour la situation actuelle.

J'ai actuellement un différend avec l'ancien propriétaire qui me demande de payer une caution supplémentaire pour des travaux que je considère comme injustifiés.

Permettez-moi de vous expliquer rapidement :

Dépôt de garantie: 920 ?

Période de location : 3 ans/8 mois

Il a réclamé des frais pour cinq éléments :

Jardin : J'ai bien entretenu le jardin, mais il m'a demandé de couper toutes les branches dépassant à l'extérieur (selon une loi communale). Il m'a facturé 302 ?. Je n'ai pas accepté, lui faisant remarquer qu'il n'avait pas évoqué cette exigence lors de la signature du bail ni lors de l'état des lieux d'entrée. Des photos sont disponibles à la sortie.

Sol lino : Des traces laissées par les pieds du réfrigérateur ont endommagé le sol. Il me réclame 405 ?. J'ai contesté, affirmant que ce dommage était dû aux pieds du réfrigérateur en raison de leur poids. Des photos sont disponibles à la sortie.

Matelas : Des saletés sur le matelas sans protège. Il me facture 200 ?, mais à l'entrée, le protège-matelas était en place, et je n'ai remarqué le problème qu'après plus de 3 mois.

Prise électrique : Une prise murale légèrement déboîtée nécessitant une fixation. Elle était déjà ainsi à mon entrée, cachée derrière le canapé. Bien que je lui aie signalé, il me facture 220 ?. Des photos sont disponibles à la sortie.

Peinture de la chambre : Il demande un total de 1400 ? pour la peinture intérieure de la chambre, arguant d'une dégradation avec le temps (éclatement de peinture). Cette détérioration est présente sur les murs exposés à l'extérieur et s'est manifestée avec le temps, et non pas en une semaine ou un mois. Des taches noires à l'intérieur et des taches vertes à l'extérieur en sont les signes.

Il a pris des photos et des vidéos, mentionnant ces éléments dans l'état des lieux de sortie, mais je n'ai jamais reçu ni l'état des lieux de sortie ni les documents visuels malgré mes multiples demandes par mail/courrier.

Il est important de noter que le propriétaire possède cinq appartements meublés, suggérant que la gestion locative est sa profession. Actuellement, nous sommes en phase de conciliation, mais je doute que nous trouvions une solution satisfaisante.

De plus, le propriétaire ne semble pas toujours dire la vérité lors de nos échanges par courrier ou avec le conciliateur. Ses affirmations semblent être basées sur ses souhaits plutôt que sur des arguments étayés par l'état des lieux et les photos.

J'ai plusieurs preuves qui démontrent qu'il est malhonnête et de mauvaise foi, notamment en ce qui concerne les factures d'eau.

Qu'en pensez-vous en général?

Par Rambotte

Bonjour.

C'est la continuation de votre discussion :

<https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/caution/proprietaire-m-impose-de-payer-la-reparation-des-murs-t41221.html>

ou bien une réponse à un autre sujet similaire au vôtre, où vous avez cliqué sur le mauvais bouton "Poser une question" au lieu de "Répondre" ?

C'est votre dernier paragraphe qui m'interpelle :

Si vous avez des preuves montrant que le propriétaire est malhonnête ou de mauvaise foi, cela peut renforcer votre position. Pourriez-vous fournir plus de détails ou partager les éléments de preuve que vous avez concernant les factures d'eau ? Cela me permettrait de mieux comprendre la situation et de vous fournir des conseils plus précis sur la manière de les utiliser dans votre litige avec l'ancien propriétaire.

On se demande si c'est vous qui parlez ou si vous reproduisez les termes d'un autre intervenant.

Si vous cherchiez à aider un autre dans une situation similaire à la vôtre, copiez votre message et collez le dans la bonne discussion avec le bouton répondre, puis supprimez cette discussion en cliquant sur le lien supprimer de votre premier message.

Et si c'est une vieille discussion que vous avez retrouvée, inutile d'y répondre, en fait...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous écrivez pour une autre personne ? Parce que ces informations diffèrent de votre situation décrite sur l'autre discussion.

Quelques éléments de réponse (qui vous ont déjà été communiqués)

- ce n'est pas une caution, c'est un dépôt de garantie

- les retenues doivent être justifiées par :

- une dégradation entre l'EDLS et l'EDLE

- une facture ou au minimum un devis d'une entreprise

Le bailleur ne peut pas facturer (ce n'est ni un jardinier, ni un peintre, etc).

La loi précise (article 22 de la loi n°89-462) :

Il est restitué (), 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.

et aussi (article 7)

Le locataire est obligé :

()

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Par Myaset

Je suis désolé, je me suis trompé car j'ai omis ce paragraphe, le message étant assez long. J'espère que la situation est maintenant claire. Il m'a proposé de payer soit 550? (+ Dépôt de garantie= 920?) comme participation partielle, soit la totalité 1650? (+Dépôt de garantie = 920?)en l'absence d'une solution à l'amiable.

Par yapasdequoi

Mais pourquoi accepter de payer si les montants ne sont pas justifiés ?

Avez-vous consulté l'ADIL ?

Avez-vous contesté par courrier RAR au bailleur ?

En l'absence de solution amiable, c'est le juge qui décidera.

Par Myaset

J'ai refusé le paiement de ce montant, que ce soit en totalité ou partiellement. J'ai consulté un conseiller de l'ADIL au début, qui a confirmé mes opinions sur la base de justificatifs concrets.

En réalité, la loi "ALUR" est très détaillée, et je ne peux pas la lire dans son intégralité.

Mes informations se basent sur les points que j'avais soulevés dans le premier message (jardin, prise, sol lino, matelas, peinture de la chambre).

Prenons un exemple : est-il normal que le propriétaire me facture plus de 1300? pour la peinture de la chambre et plus de 400? pour le sol lino, comme décrit dans les conditions que j'avais mentionnées précédemment ?

Par yapasdequoi

Il n'y a pas de "normal" ou "pas normal".
Il y a la loi qui exige un devis ou une facture.
Avez-vous reçu un devis ou une facture ?

Par Myaset

J'ai reçu qu'une facture de la peinture de chambre, mais les autres non.

D'après vous , il peut me fournir n'importe quel
Devis depuis son ami et il a tout le droit de faire n'importe quoi.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas "d'après moi" c'est d'après la loi déjà citée.
Chaque montant retenu doit être justifié.
Un devis est indispensable, une facture n'est pas obligatoire. Hélas, il n'est pas obligé de chercher le moins cher...

Le mieux c'est quand même de rendre le logement dans le même état qu'à l'entrée.

Par Myaset

C'est pas vrai j'ai bien entretenu l'appartement
Pendant la location et avant la restitution
Mais il faut savoir quel le bien est très vieux d'une part, et d'autre part leur meubles est très médiocre,
Et pourtant j'ai resté une grande période dans ce logement et j'ai nettoyé et réparé l'appartement avant ma sortie.

Si vous pensez de lui acheter un matelas neuf que n'était jamais comme ça à l'entrée, et c'est quoi mon intérêt.

Vous ne connaissez pas cette personne par exemple après la consultation d'ADIL, elle m'a notifié que le propriétaire n'a pas mis le dpe dans le bail.

De plus à l'entrée (, depuis 4ans) il a ramené un état du lieu était rédigé à l'avance où il y a des choses qui ne sont pas réelles de tout, j'ai Lui demandé de les modifier mais il y a d'autres remarques qui ne sont pas visibles à l'entrée même durant une semaine et je suis pas un expert d'immobilier pour vérifier et contrôler comme un inspecteur

Par yapasdequoi

Ce n'est pas moi qu'il faut convaincre.
Vos recours
Courrier RAR au bailleur
Saisie de la commission de conciliation
Saisie du tribunal

Consultez votre ADIL et/ou un avocat.

Par Isadore

Bonjour,

Sur un point le bailleur me semble avoir raison : vous auriez dû tailler la haie qui débordait sur la voie publique. L'entretien courant d'une haie, incluant la taille, est une charge locative (voir le V.2.a du décret suivant) :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149/[/url]

Et ce sauf si l'état des lieux en entrée mentionne que la haie n'a pas été taillée ou que l'état des lieux en sortie n'évoque pas ce problème.

Le bailleur n'est pas obligé de dire au locataire quelles sont ses obligations, c'est au locataire de savoir qu'il doit entretenir correctement le bien.

Vous avez signé l'état des lieux en sortie ?

Par Myaset

Oui j'ai signé le document.
J'ai bien entretenu le jardin en intérieur comme en extérieur(j'ai coupé le maximum). Je n'ai pas fait la coupe des branches qui dépassent explicitement. Je connais pas la loi interne d'une part et d'autre part je suis un locataire et non pas propriétaire qui connaît la loi interne de son commune. Ainsi n'a jamais communiqué ça dans les documents officiels.

J'ai pas gardé le jardin sans entretien c'est pas vrai.
Mais puisque il n'a pas trouvé une preuve il a invoqué la loi.

Je pense que la loi a été créée pour protéger les deux parties, et non pas une seule !!!

Par yapasdequoi

Le code civil vous impose de couper les branches qui dépassent chez le voisin :

Article 673

Version en vigueur depuis le 15 février 1921

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.

C'est une charge locative selon le décret n°87-712

"a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;"

Tondre la pelouse ne suffit pas. Si des branches dépassent chez le voisin selon l'état des lieux de sortie, le bailleur peut faire intervenir un jardinier et vous le refacturer.

Par Myaset

Le décret parle sur les branches qui dépassent le voisin et non pas le trottoir sur la route extérieur.

J'ai coupé les branches des arbres qui engendrent les voisins.

Voici une photo qui exprime la situation

src="https://i.ibb.co/Stz0Hn8/IMG20230924135133.jpg"

Cette photo montre l'état des branches après 5 mois de sortie, parce que il n'a pas fait la coupe totale

Mais à ma sortie il n'était pas comme ça , c'est presque le 1/3, où il y a plus des feuilles, seulement les grandes branches en haut.

Deuxième porte verte

Par yapasdequoi

Le domaine public est aussi un "voisin".... L'élagage est une charge locative (comme déjà dit).

Maintenant il est inutile de tenter de convaincre le forum, nous ne sommes pas des juges et nous n'avons aucun pouvoir sur les exigences de votre bailleur.

Je répète vos recours :

- 1 Courrier RAR au bailleur
- 2 Saisie de la commission de conciliation
- 3 Saisie du tribunal

C'est la seule façon de faire valoir vos arguments.

Un lien utile :

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

Il n'y a pas grand chose à ajouter.