Propriétaire malhonnête qui prélève toute ma caution - que faire

---
Par ManonB1995

Bonjour à tous et à toutes,

Voici ma situation : je suis locataire d'une maison de 100 m² située dans le Cher. Mon bailleur est un particulier.

Lorsque j'ai emménagé il y a environ 1 an, nous n'avons pas réalisé d'état des lieux d'entrée, et je n'ai pas eu DPE. Le seul document que j'ai signé, c'est un contrat de location.

J'ai énormément déchanté quelques mois après mon arrivée :problèmes d'isolation, problèmes fonctionnels (canalisation, bruits du voisinage, etc.), alors que le propriétaire m'avait dit que le logement était parfaitement isolé et fonctionnel.
Pour vous donner une idée, j'ai payé 550 ? de chauffage par mois, alors que je suis toute seule. J'exerce mon activé à domicile et je suis obligé de chauffer constamment car cette maison est une passoire thermique.

Lors de l'état des lieux de sortie, mon propriétaire a retenu l'entièreté de ma caution, au motif de divers problèmes (canalisation dégradées, prises qui ne fonctionnent pas, un appareil électroménager HS)

Alors que le problème des canalisations était là dès le départ, et que je ne suis pas responsable des autres dysfonctionnements électriques (il y avait un problème avec le circuit électrique du logement qui était présent dès mon arrivée) et je ne me suis jamais servi de l'appareil électroménager.

Je voulais savoir si je peux faire quelque chose afin de récupérer ma caution, car je n'y suis pour rien, ou bien si c'est foutu, car je n'ai pas signé d'état des lieux ?

J'ai également cru comprendre que l'absence de DPE, est une faute. Je soupçonne mon propriétaire de très bien savoir que son logement n'est pas aux normes. Est-il possible de négocier un loyer plus faible à posteriori, et de demander une baisse rétroactive ? Je payais 980 ? par mois.

Merci de votre aide.

Par kang74

Bonjour

Vous ne pouvez pas faire valoir une baisse rétroactive .
Vous ne pouvez pas lui reprocher une fois partie quoi que ce soit .

Par contre pour lé dépot de garantie ce sont les états des lieux qui font foi : les différences entre celui d'entrée et de sortie peuvent être valoriser par des devis .

Donc si pas de mention du type de dégradation sur les canalisations, sur les prises , sur l'appareil électroménager sur l'état des lieux entrée/sortie, il n'a rien à vous retenir .
Donc reprenez vos etats des lieux et faites le point sur ce qui y est d'inscrit .
l'ADIL peut vous y aider .

Par ManonB1995

Bonjour,

Merci de votre réponse.
Comme je l'ai écrit, nous n'avons pas fait d'état des lieux d'entrée.

Et je ne sais pas si ça peut jouer en ma faveur, mais nous n'avons signé aucun document lors de l'état des lieux de sortie. Nous avons tout fait à l'oral.

Par kang74

Pas d'état des lieux d'entrée = tout est bon état .
Pas d'état des lieux de sortie = tout est en bon état .

Après à voir si vous avez donné votre préavis dans le cadre du droit (c'est un meublé ?) c'est à dire en lettre recommandé avec avis de reception .

Parce que si vous voulez que la justice vous aide à faire valoir vos droits , il faut déjà vérifier que vous êtes dans les clous .

Par yapasdequoi

Bonjour,
Je confirme : sans aucun état des lieux le bailleur ne peut pas vous imputer de dégradations.
Il doit toutefois vous calculer la régularisation des charges (TEOM essentiellement) sauf si vos charges étaient forfaitaires en location meublée.

Pour compléter : Un lien utile
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301[/url]

Et vous pouvez aussi consulter votre ADIL pour vous aider.
[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/[/url]

Par ManonB1995

J'ai bien donné mon préavis avec LRAR.
Donc si je comprends bien ce que vous me dites, bien qu'il m'ait dit que j'étais responsable des divers problèmes et qu'il allait me prendre ma caution, vu que nous n'avons pas fait l'état des lieux de sortie, la loi considère que j'ai rendu le logement exactement comme il était lors de l'entrée dans les lieux, et il est donc dans l'obligation de me reverser ma caution ???

Par yapasdequoi

Ce n'est pas une caution, (une caution est une personne).
C'est un DEPOT DE GARANTIE.

Si vous voulez le réclamer, il faut suivre les conseils indiqués sur cette page (inclut un modèle de lettre)
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]