



## Retenue de caution abusive + désagréments subis

-----  
Par Silvers

Bonjour à tous,

Je vais essayer d'être le plus préf possible quant au litige avec notre ex-proprétaire car il y a plusieurs choses.

Dès notre entrée dans l'appartement (un meublé), un bouchon de calcaire a provoqué un bouchage répété de nos toilettes. Les excréments de tout l'immeuble remontaient par notre baignoire. Cela a duré un mois, avec 2 à 3 interventions de débouchage par semaine, laissant chaque fois l'appartement dans un état pitoyable. Les techniciens traversaient notre logement avec des seaux remplis d'excréments ou les vidaient dans notre baignoire. Et c'est nous qui devons la plupart du temps, appeler pour être dépannés, en plus de devoir prendre des demi-journées pour être présents lors des interventions. Les propriétaires ne se sont déplacés qu'une seule fois (lors de la dernière intervention), car nous en avons assez, et déjà à cette époque, nous envisagions de quitter l'appartement. En dédommagement, ils nous ont déduits le loyer du mois de 520? (sur 1520?), ce qui est peu vu les dommages occasionnés.

D'autres problèmes se sont manifestés par la suite, comme l'arrêt d'un volet roulant (un mois d'attente avant la réparation), le luminaire du miroir de la salle de bain en panne pendant plusieurs mois avant son remplacement. Un second bouchon de calcaire qui faisait refouler l'eau du siphon du lave-vaisselle (que j'ai réussi à solutionner au bout de plusieurs semaines). Etant donné qu'en plus nous subissions plusieurs désagréments nous avons envoyé une lettre en recommandé au propriétaire avec les éléments suivants (le but était alors de suivre une procédure qui permettrait de bloquer le loyer, nous attentions à l'époque les réparations des éléments cités plus haut) :

Absence de détecteur de fumée dans l'appartement pendant toute la durée de notre location.

Lit pas monté à notre arrivée. Nous avons dû l'assembler nous-mêmes (nous rappelons que nous louions un meublé).

Présence d'un seul lit pour ma fille et moi.

Présence d'une multiprise directement sous l'évier de la cuisine, présentant un risque potentiel de sécurité.

La hotte de la cuisine n'avait jamais été nettoyée et était pleine de crasse à notre arrivée.

Aucune quittance de loyer reçue, malgré notre demande (on a fini par en recevoir 4 la veille de notre départ de l'appartement)

Aucun mobilier dans les deux chambres (à l'exception du lit), alors que le contrat de bail stipulait le contraire.

Des chaises extérieures usées jusqu'à la corde, dont deux se sont cassées sous mon poids.

Des joints et un tuyau de douche noircis dans la salle de bains, indiquant (a priori) une mauvaise ventilation.

Margelles du mur extérieur dans le jardin non fixées, présentant un risque pour la sécurité.

Deux places de parking en enfilade incluses dans le loyer, dont l'une n'était pas utilisable en l'état car avec le mur d'un côté et la voiture de la voisine de l'autre, il était impossible de sortir de la voiture.

Le propriétaire n'a jamais récupéré cette lettre et nous avons fini par déménager.

Aujourd'hui, le propriétaire retient plus de 850? sur notre caution. Plus de 750? ont été utilisé pour faire venir un paysagiste à nos frais ! et pour refaire en gros leur jardin. La seule chose que nous ne contestons pas sur l'état des lieux, c'est l'herbe un peu haute dans une partie du jardin - mais ça ne justifie en rien une facture de 750? ! Il est donc pour nous évident que les propriétaires ont retenu une partie de notre caution pour remettre en état leur appartement. Ils nous facturent également plus de 100? pour les joins noircis dans la SDB (déjà présents à notre arrivée) et pour de la « poussière » seulement relevée sur le haut des meubles de la cuisine (hors de vue donc) ! Je précise que le propriétaire ne nous toujours as envoyé ni facture, ni devis quant à ces interventions.

Nous avons saisi la CDC de l'Hérault hier pour demander la restitution intégrale de notre caution et aussi demander des dommages et intérêts pour troubles de jouissance.

J'aimerais ajouter que le propriétaire nous a loué en plus du loyer le jardin + terrasse pour 340? de plus alors que le jardin est copropriété et ne leur appartient pas (considéré comme un droit de jouissance). De plus, il mentionne une terrasse de 40m2 alors que l'acte de division stipule une terrasse de 15m2. Il apparaîtrait qu'ils n'auraient pas le droit de le faire sans avoir au préalable changé l'acte de division ?

Bref, nous aimerions savoir quels sont les autres recours car apparemment, même si la CDC nous donne raison, cela n'oblige en rien les propriétaires à payer. Voire même si notre dossier d'après les éléments notés plus hauts a des

chances d'aboutir. Car il est bien sûr pour nous hors de question de payer pour des éléments présents à notre arrivée ou des 750? pour 20 à 30m2 d'herbe un peu haute. Nous voulions saisir la répression des fraudes mais c'est un particulier, nous ne passions pas par une agence.

En tout cas merci de tous vos retours et conseils car après avoir payé 1520? de loyer par mois pour n'avoir que des problèmes, nous nous trouvons avec d'autres problèmes même après notre départ :/

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
La commission départementale de conciliation (CDC) aide gratuitement propriétaire (bailleur) et locataire à trouver une solution amiable à leur litige.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216[ur]

Si vous ne trouvez pas d'accord avec votre bailleur, il faudra saisir ensuite le tribunal.

NB: ce n'est pas une "caution", c'est un dépôt de garantie.  
Vous ne dites rien de l'état des lieux d'entrée ou de l'état des lieux de sortie qui sont des éléments de preuve importants dans ce type de litige, ils seront indispensables pour faire valoir vos demandes.

-----  
Par Silvers

Bonjour, il existe des photos sur l'état des lieux montrant les joints noircis dans la SDB ou encore des photos du jardin où l'on voit l'herbe un peu haute. Mais qui ne justifie en rien l'intervention d'un paysagiste. Voici ce qui était noté par le propriétaire sur l'EDL sortant concernant le jardin :

Légère déformation terrasse  
margelles non fixées  
quelques cloques au plafond des balcons jasmin mort  
rosier mort  
déformation du treillis extérieur droit usure des 4 chaises extérieurs  
non entretien du jardin  
broussailles  
usure de l'étagère  
usure/non entretien de la terrasse

Et par nous :

Il y a des petites choses qui nous dérangent concernant l'état des lieux. Notamment en ce qui concerne le jardin. Il est noté non entretien du jardin alors que la majeure partie a été entretenue, comme par exemple la taille de la haie, d'une partie de l'olivier et des diverses plantes et arbustes. L'entretien des lauriers roses. Le Jasmin est mort pendant nos vacances l'année dernière, ce n'est donc pas dû à une négligence. Le rosier l'était déjà. Le revêtement de la terrasse n'était déjà pas entretenu à notre entrée. Le treillis s'était déjà détaché du mur mais bien sûr, ça a empiré.

Je tiens aussi à préciser qu'absolument rien n'a été fait à notre entrée dans l'appartement l'année dernière.

Citons par exemple :

- Poussière sur le haut des meubles
- Calcaire dans les toilettes + baignoire
- hotte qui n'avait manifestement jamais été nettoyée (+ une partie qui s'était déjà brisée à l'ouverture, je vous l'avais envoyé en photo)
- Joints et tuyau de douche de la salle de bain noircis (vraisemblablement dû à un problème d'aération)
- Lit pas monté
- Système de détection de fumée non fixé
- Ecran de cinéma non raccordé

Sans parler comme vous le savez du non entretien des canalisations :

- 8 interventions de la SOMES qui ont duré pendant un mois avec le refoulement des excréments de tout l'immeuble dans notre baignoire et le fait de devoir prendre des demi journées parfois sans solde pour être présents lors des différentes interventions.
- Bouchage du siphon du lave vaisselle seulement quelques mois après notre arrivée, dont j'ai finalement réussi à venir à bout.

-----  
Par yapasdequoi

Seul ce qui est écrit sur l'état des lieux signé des 2 parties fera foi.

Les photos n'ajoutent rien.

Le bailleur doit justifier les montants retenus par des factures ou au moins des devis, il a le droit de faire intervenir un paysagiste.

-----  
Par Silvers

Vous voulez dire que même si on voit les joints noircis dans l'état des lieux entrants les propriétaires peuvent nous le faire payer ?

Comme ils peuvent faire intervenir un paysagiste pour 750? pour tondre 20m2 de broussailles ?

Dans ce cas aucune procédure ne sert à rien, les propriétaires disposeront toujours d'une zone grise pour leur permettre de garder ce qu'ils veulent d'un dépôt de garantie.

-----  
Par Silvers

Du coup le bailleur est-il obligé de produire factures ou devis (ou les deux?) pour prouver l'intervention d'une société extérieure pour des travaux de réfection ? Et si oui, y a-t-il un délai maximal pour produire ces justificatifs ? un niveau de détail minimal ?

Et enfin, est-ce que ça vaut vraiment le coup d'engager des frais d'avocat dans notre cas ? si par exemple le propriétaire peut toujours bénéficier d'une zone grise lui permettant de faire ce qu'il veut.

Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Il doit justifier le montant de la retenue par un devis ou une facture.

Non l'avocat n'est pas indispensable, seulement conseillé.

Les démarches sont gratuites, même si longues.

-----  
Par Silvers

Merci de vos éclaircissements.

Concernant les désagréments subis, les défauts de sécurité dans l'appartement ou encore leurs manquements en tant que propriétaires, croyez-vous que l'on puisse espérer un dédommagement ?

Savez-vous enfin s'ils ont le droit de facturer en plus du loyer un jardin qui ne leur appartient pas et une terrasse dont la dimension est différente que celle inscrite sur l'acte de division ?

Je sais que c'est difficile sans connaître le dossier.

Merci dans tous les cas.

-----  
Par yapasdequoi

N'espérez pas trop. Les désagréments pendant la location devaient être signalés et indemnisés pendant la location. Ensuite vous n'avez plus les preuves suffisantes.

Pour savoir ce qui est loué, ce qui fait foi c'est le bail. Le reste ne vous concerne pas.

-----  
Par Silvers

Les désagréments ont bien été signalés au cours de la location. Mais soit le propriétaire n'y a pas donné suite, soit il a attendu plusieurs mois avant de le faire.

-----  
Par yapasdequoi

Après votre départ c'est maintenant trop tard. Concentrez vous pour récupérer votre dépôt de garantie.

-----  
Par Silvers

De quel délai maximum le propriétaire dispose-t-il pour m'adresser les justificatifs des travaux effectués ? Pour le moment, il reste muet. Merci

-----  
Par yapasdequoi

La prescription est de 3 ans.  
Si le bailleur ignore vos demandes, le juge l'ordonnera.

-----  
Par Silvers

Vous voulez dire que les propriétaires ne sont obligés de fournir aucun justificatif avant 3 ans ?

-----  
Par yapasdequoi

En effet, les propriétaires peuvent rester sur leurs positions et ne rien faire.  
Et dans 3 ans vous n'aurez plus droit à rien, sauf si vous saisissez le tribunal avant.