J'aimerai récupérer ma caution entièrement

Par Totolabrikot

Bonjour,

Étant étudiant, mon ancienne propriétaire m'enlève de ma caution 90? sur 1380? déposé de base. Le problème est que l'état des lieux a été fait le 21 décembre en anticipation et la fin du bail avec la fin du préavis était le 12 janvier. En l'occurrence elle a modifié l'état des lieux de sortie et nous en a renvoyé un modifié (nous avons pris des photos pour avoir une preuve du document).
Nous avons bien évidemment remplacé ce que nous avons abîmé/cassé par l'équivalent. Nous nous sommes trompés et laissé un drap d'une valeur supérieure à celui qui est annoncé de base et elle nous décompte donc le drap de la caution. Elle nous accuse d'avoir abîmé l'évier aussi alors qu'il n'y a que quelques traces de calcaire (rien d'extraordinaire) elle nous accuse aussi de la saleté alors que nous lui avons rendu un logement plus propre que lorsqu'elle nous à laissé le logement.
J'aimerai savoir si cela vaut le coup de mener une action en justice. Quels recours sont possibles pour récupérer la sommes des 90?? Est-ce qu'elle est en droit de nous enlever cet argent de notre caution?

En vous remerciant d'avance,
Thomas

Par CToad

Bonjour,

avez vous l'état des lieux avant modification et signé, en votre possession ? (votre phrase sur le photo du doc n'est pas claire, je ne comprends pas si c'est l'état des lieux orignal ou le modifié que vous avez pris en photo)
C'est l'écart entre ce document et l'état des lieux d'entrée qui permet de justifier les retenues sur dépôt de garantie (et non caution, qui est une personne s'étant engagée à se substituer à vous en cas de défaillance de votre part).
si vous l'avez il faut voir ligne à ligne ce qu'il dit.

cordialement,

CToad

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'état des lieux de sortie doit être fait au moment où vous rendez les clés, puis daté et signé et chacun garde son exemplaire.
Qu'entendez-vous par "anticipation" ?

Par Isadore

Bonjour,

L'état des lieux signés des deux parties fait foi. Vos photographies ne sont pas des preuves bien solides, sauf si vous pouvez démontrer leur authenticité.

Autant dire que si vous avez signé un seul exemplaire de l'état des lieux conservé par le propriétaire, même en l'ayant photographié, cela ne pèse pas bien lourd face à l'original signé.

Par Totolabrikot

Bonjour à tous

Merci de vos réponses,

Pour répondre à "CToad" Lorsque nous avons fait l'état des lieux de sortie et la remise des clés le 21/12/2023. Mais la propriétaire n'avait pas de double d'où les photos prises lorsque tout a été signé.

Pour répondre à "yapadequoi" anticipation dans le sens où le préavis se terminait le 12 et donc nous avons effectué un état des lieux de sortie le 21/12 (donc en avance par rapport à la fin du préavis)

Pour répondre à "Isadore" l'état des lieux de sortie étant signé et daté en plus les photos prisent sont datées.
On peut constater que la propriétaire a fait le changement car la couleur du feutre qu'elle a utilisé n'est clairement pas le même que celui qui a été utilisé lors de l'état des lieux.

Merci à vous tous pour vos réponses encore une fois et de votre contribution !

Par Isadore

Pour répondre à "Isadore" l'état des lieux de sortie étant signé et daté en plus les photos prisent sont datées.
Cela ne suffit pas, des photos d'un état des lieux prouvant qu'il faut refaire tout le parquet je vous fais ça sans souci. Et je vous les date de la dernière guerre ou du siècle prochain, il suffit d'un logiciel qui permet de modifier les attributs.

On peut constater que la propriétaire a fait le changement car la couleur du feutre qu'elle a utilisé n'est clairement pas le même que celui qui a été utilisé lors de l'état des lieux.
On peut changer de stylo en cours de rédaction d'un état des lieux parce qu'on l'a perdu ou qu'il ne marchait plus, on peut aussi avoir signé, constater de nouveaux dégâts et compléter d'un commun accord après la signature.

Si ça va en justice, ce sera à l'appréciation du juge pour voir s'il juge recevables les images plutôt que l'original.

La prochaine fois, refusez de signer si vous n'avez pas votre propre exemplaire. La falsification de telles images est à la portée de n'importe qui sachant se servir d'un ordinateur.

Mais vous pouvez toujours tenter un bluff, en contestant les ajouts, et en rappelant que tout retard dans le remboursement intégral du dépôt de garantie génère des intérêts mensuels de 10 % du loyer hors charges, en vertu de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989. En ajoutant qu'à titre amiable vous êtes prêt à renoncer aux intérêts si la somme manquante est remboursée sous quinze jours.

Par yapasdequoi

Pour répondre à "yapadequoi" anticipation dans le sens où le préavis se terminait le 12 et donc nous avons effectué un état des lieux de sortie le 21/12 (donc en avance par rapport à la fin du préavis)

Peu importe l'anticipation. Vous devez le loyer jusqu'à la fin du préavis, sauf si reloué après votre départ.

Il aurait fallu conserver un exemplaire de l'état des lieux de sortie pour vous et un exemplaire pour le bailleur. Vos photos ne valent pas grand chose, pas plus que la couleur du feutre.

Bref le mieux serait un accord amiable, parce qu'une procédure peut durer TRES longtemps et le résultat en votre faveur n'est pas évident.

Pour l'avenir, prenez connaissance des règles légales pour l'état des lieux et veillez à avoir chacun un exemplaire daté et signé qui fera foi.

Et aussi utilisez le bon terme pour pouvoir le réclamer en justice éventuellement.
C'est un DEPOT DE GARANTIE et pas une "caution" (une caution est une personne/synonyme de "garant")

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