



Conflit 5 mois après la fin d'un bail!

Par **herym**, le **16/07/2011** à **18:54**

Bonjour,rrnrJe vis actuellement une étrange situation et j'aimerais bien ne pas me laisser faire...rrnr5 mois après une remise des clefs et un état des lieux, je n'ai toujours pas de nouvelles concernant le dépôt de garantie (400E) d'un logement que j'ai habité durant 1 an et demi. Je fais donc parvenir, la semaine dernière, à mon propriétaire de l'époque une mise en demeure LRAC en lui rappelant la loi des deux mois et une réclamation concernant la restitution d'une partie du dépôt de garantie, et d'une facture liée aux frais ou réparations effectuées. rnrIl sagit d'une vieille petite maison mitoyenne dans un bourg (T2), +ou- retapée à mon arrivée mais après quelques temps je me suis aperçu des travaux mal réalisés et douteux cad cachant des zones d'humidités et amateurisme global. rnrAu moment de l'état des lieux je reconnais que le ménage n'a pas suffisamment été effectué. Les propriétaires mettent alors la pression sur l'agent immobilier qui tente à juste titre de relativiser les accusations. A la signature de l'état des lieux il y a donc quelques mentions "sales" ; deux prises électriques endommagées (car aménagement et travaux peut fiable!) ; Une porte vitrée fêlée et une tapisserie déchirée sur une 40cm de long et 15cm de large (le chat se fait tout petit!).rnrLe logement (cache misère) est actuellement mis en vente. De fraîches peintures aux 4 coins... rnrCette semaine je reçois une réponse à ma LRAC et je tombe des nues!rnrNon seulement le propriétaire veut conserver la totalité de ma caution mais il me réclame en plus des frais s'élevant à plus 3000E ??? à payer avant le 20 Juillet! (ptr) Je pensais récupérer environ la moitié de la caution cad 200E!!! Les 400e déduit des divers petits frais...rnrMon entourage me conseille de lâcher l'affaire et d'oublier cette caution tout en sachant que ce propriétaire n'a rien à me réclamer etc... Mais je trouve ça choquant, j'ai envie qu'il y est une justice et de mettre en oeuvre une procédure pour faire payer cet homme de peu de foi.rnrJ'ai rdv Mardi avec la gérante de l'agence immobilière mandataire des lieux durant cette affaire. Cette elle qui a fait l'état des lieux donc je compte sur son témoignage et lui présenterai une attestation à remplir (aticle 202...)rnrJe vais voir ensuite l'ADIL pour conseil et recherche d'un possible avocat dans le cadre d'une aide juridictionnelle à laquelle je peux prétendre à hauteur de

80/100%.
Qu'en pensez vous ? suis-je dans mes droits et puis-je faire "payer" ce propriétaire peu scrupuleux ?
Merci d'avance.
Kenavo

Par **mimi493**, le **16/07/2011 à 19:08**

Est-ce que le bailleur fournit des factures pour les travaux effectués ?
[citation]il y a donc quelques mentions "sales" ; deux prises électriques endommagées (car aménagement et travaux peut fiable!) ; Une porte vitrée fêlée et une tapisserie déchirée sur une 40cm de long et 15cm de large (le chat se fait tout petit!). [/citation]
Donc le bailleur est en droit de vous faire payer (sur facture)
- le ménage par des professionnels
- le remplacement des prises par un électricien
- le remplacement de la tapisserie de la pièce concernée
- le remplacement de la porte vitrée.

Par **herym**, le **16/07/2011 à 21:41**

Voici la facture :

http://imageshack.us/content_round.php?page=done&l=img846/7743/002ulk.jpg&via=mupload&newlp=

La réalité veut que ce logement a été complètement refait! La majeure partie des travaux ne correspondent pas à l'état des lieux effectif. Donc abus total!
Je ne comprends pas, il me semble qu'un bailleur de toute façon ne peut retenir que le dépôt de garantie et n'a pas à réclamer davantage au locataire !
Etes-vous s'il vous plaît spécialisé en droit immobilier Mimi ?
Merci de votre réponse

Par **mimi493**, le **16/07/2011 à 21:43**

[citation]Je ne comprends pas, il me semble qu'un bailleur de toute façon ne peut retenir que le dépôt de garantie et n'a pas à réclamer davantage au locataire !? [/citation]
il vous semble mal.
Vous devez lister, dans les factures ce qui correspond aux dégradations que vous avez faites, et réclamer, par LRAR de mise en demeure le remboursement du reste si ça ne dépasse pas le dépôt de garantie, qu'à défaut vous saisirez le tribunal de proximité.

Par **herym**, le **16/07/2011 à 21:58**

Comment ça ?
Le bailleur est en droit de me faire payer tout ces frais ?
La facture date du mois de Mai (fin du bail début Mars), pourquoi n'a t'il pas respecté les 2 mois légaux ?
Ce n'est qu'en faisant suite à ma LRAC de mise en demeure qu'il se signale !

Par **mimi493**, le **17/07/2011 à 11:46**

[citation]Le bailleur est en droit de me faire payer tout ces frais ?[/citation] Calmez-vous et lisez les réponses faites.rnIl a le droit de vous faire payer la réparation des dégradations que vous avez faites, apparaissant par comparaison des EDL d'entrée et de sortie, avec justificatifs.rnrn[citation]La facture date du mois de Mai (fin du bail début Mars), pourquoi n'a t'il pas respecté les 2 mois légaux ? Ce n'est qu'en faisant suite à ma LRAC de mise en demeure qu'il se signale ! [/citation] la jurisprudence de cassation est très claire à ce sujet : si le bailleur doit rendre le dépôt de garantie, deux mois après la remise des clefs, il a le droit de produire des justificatifs postérieurs à cette date.rnrnJe vous rappelle, quand même, que le locataire qui part sans faire les réparations est en tort. Vous aviez l'obligation de réparer avant de partir. Donc, si vous, vous pouviez faire les choses vous-même, réparer à moindre frais, le bailleur n'a absolument pas à chercher à faire le moins cher possible puisqu'il subit déjà votre défaillance. ça ne veut pas dire qu'il a tous les droits. Vous devez donc examiner les pièces fournies, les EDL pour savoir ce qui est à votre charge ou pas

Par **herym**, le 17/07/2011 à 16:13

Sourire, je suis d'une nature très calme sauf quand il y a injustice et inhumanité (ce qui est une pratique de plus en plus courantes depuis 2007 de la part des gens aisés!)rnrnQuoi qu'il en soit grand merci Mimi de votre point de vue et de votre soutien. J'en prends bonne note.rnrnPour compléter, j'ai noté aussi dans mes recherches les articles suivants : rnrn**"Sont à la charge du bailleur, l'ensemble des réparations qui ne sont pas à la charge du locataire.rnrnIl en est ainsi des :rnrn- Les travaux de réfection complète des peintures et tentures de l'appartement nécessaires à la mise en état d'habitabilité. (Civ.3 24.11.1987)rnrn- La refection de l'installation électrique (Paris 11.10.1995)rnrn- (...)"**rnrnN'ayant pas pris de photos avant après EDL et il n'y a pas de preuve matérielle, mes considérations ne sont valables qu'avec le témoignage de l'agent immobilier mandaté. Ayant rdv dès mardi avec elle j'en saurai plus quant aux arguments de ma défense.rnrnJe viendrai vous faire part de la suite des événements, calmement.rnrnMerci encore.rnKenavo

Par **mimi493**, le 17/07/2011 à 16:56

non, vous ne comprenez pas.rnDéjà, seul l'EDL compte s'il est signé par les deux parties ou fait par huissier, peu importe d'éventuelles photos rnEnsuite, le locataire est responsable de TOUTES les dégradations qu'il fait. Ce que vous citez est pour dire qu'il n'appartient pas au locataire de refaire à neuf le revêtement mural S'IL n'a pas dégradé ce dernier et qu'il est en état d'usure normale

Par **herym**, le 19/07/2011 à 20:20

Je pense néanmoins que des photos peuvent témoigner justement d'un état normal d'usure voir d'une qualité bas de gamme de tapisseries ou autres, enfin bref ! rnrnUn des premiers conseils par contre que j'aurais aimé connaître c'est la nécessité d'établir rapidement une LRAC de contestation et de refus à ces frais disproportionnés. J'ai rencontré aujourd'hui la gérante de la société immobilière mandatée pour faire l'EDL, elle est aussi tombée des nues

et se tient prête à me soutenir via son témoignage si nécessaire. C'est elle qui m'a conseillé d'établir rapidement par LRAC une réponse au bailleur.rnJ'ai rendez-vous demain à l'ADIL pour en savoir plus sur mes droits et sur les hypothétiques suites possibles...rnMa raison me dit de lâcher l'affaire pour ces plusieurs dizaines d'euros que m'a volé le bailleur, mais mon coeur me dit que c'est le genre de personnage à faire condamner, simplement, chacun ses droits et peu importe les statuts sociaux.rnKenavo