



## Litige de caution : propriétaire verveux.

Par **Milanou\_old**, le **20/12/2007 à 16:41**

Mon ancien propriétaire est agent immobilier. Il m'a loué une chambre dite refaite à neuf. Après deux ans de location, au moment du rendu de l'appartement, il ne m'a fait signé aucun état des lieux. J'étais en présence de deux témoins. Après presque trois mois sans nouvelle, je lui ai adressé une lettre recommandée demandant suite. Il m'a répondu par courrier, joignant un état des lieux, un devis et une lettre, en stipulant que le montant des travaux dépassé celui de la caution. Or, j'avais repeint l'appartement et rebouché les trous m'ayant permis de fixer une bibliothèque avant de lui rendre. Le contrat de location ne stipulait pas qu'il mettait interdit de faire des travaux. Au moment de l'état des lieux, j'ai fait remarqué que les trous que j'avais moi-même bouchés étaient plus propres que d'autres, sur le même mur, issus de mon propriétaire. Il a jugé nécessaire de recommencer la rebouche et la peinture. Le devis est de 900 euros pour une chambre de 11 mètres carrés rien que pour cette intervention. De plus, il me reproche un carreau de sol cassé. Cependant, lors de la prise de l'appartement, deux d'entre eux s'étaient révélés immédiatement défectueux, étant donné un sol irrégulier (ses deux carreaux ne sont pas stipulés dans l'état des lieux). Les travaux étaient défectueux pour d'autres raisons : le sanibroyeur n'a jamais fonctionné correctement. Le chauffage a fuit du début à la fin de ma location. Un dégât des eaux a été subi dans un appartement à l'étage inférieur. Suite à leur action, un plombier a visité notre étage. La cause était que les joints de ma douche étaient comme inexistant. La fourniture et la pose d'un nouveau baignoire (350 euros), ainsi que la mise en place de joint pour le tour de douche (100 euros), sont dits à ma charge par mon propriétaire, me reprochant d'avoir mis à sa charge des frais de plomberie qu'il dit me revenir. Cependant, l'entreprise employée par mon locataire, lui est connue depuis de nombreuses années. Ayant perdu un passe, et acceptant de me faire facturer des frais de peinture, une part devait logiquement être perdue, mais l'entièreté... Le devis m'étant parvenu chiffré à 1432 euros le montant des frais de remise en état. Ma caution est au alentour de mille euros.

Mes questions :  
Comment puis-je récupérer ma caution ?  
Est-il possible de montrer la surévaluation du devis ?  
Dois-je porter plainte pour escroquerie ?

Par **leforumimmo**, le **20/12/2007 à 17:38**

Bonjour,rnrnSi vous n'avez pas fait l'état des lieux de sortie avec le propriétaire alors que vous lui avez remis les clés, vous devriez lui envoyer une lettre en RAR le mettant en demeure de faire avec vous l'état des lieux de sortie, lui rapeler que le délai maximum pour qu'il vous rende le dépôt de garantie est de 2 mois sinon il vous doit des intérêt au taux légal. Dite lui que vous serez accompagné d'un huissier. et que par la suite si des travaux doivent être entreprie, que vous souhaitez au moins 3 devis. rnrnLe ballon ne peut être à votre charge.rnrnJe pense qu'un bon RAR avec mise en demeure et rapelle des clauses de la loi du 6 juillet 1989 relative au baux d'habitation devrai l'aider à vous rendre la caution.rnrnParlez lui aussi du devoir de conseil d'un professionnel de l'immobilier attaquable devant un tribunal!!! Un état des lieux doit être fait à la fin du préavis contradictoirement et signés par les deux parties

Par **Milanou\_old**, le **21/12/2007 à 11:29**

Bonjour,rnrnJe vous remercie vraiment... rnrnAccepteriez vous de m'aider encore un peu ? rnrnA la fin du préavis, nous avions rendez-vous pour l'état des lieux. Nous sommes rencontré dans l'appartement, et avons discuté de l'état des lieux, mais je me suis fait reconduire sans n'avoir rien signé.rnC'était fin août. Il m'a dit m'envoyer des devis. Ce n'est que trois mois plus tard, n'ayant rien reçu, que je lui ai envoyé un recommandé. rnrnNous sommes maintenant en décembre, il m'a dit me renvoyer un courrier que je n'aurai pas reçu. rnEn même temps que le devis, il m'a envoyé un état des lieux ou ne figure que sa signature... Je crois donc qu'il n'est pas valable.rnrnMais, les travaux ont déjà été fait. Puis-je quand même solliciter une deuxième visite cette fois accompagnée d'un huissier ? Demander trois devis pour la réalisation des travaux ? rnrnEn vous souhaitant surtout une très bonne journée.

Par **leforumimmo**, le **23/12/2007 à 17:48**

Bonjour,rnrnSi je comprends bien, vous avez eu un rendez vous pour établir un état des lieux mais n'ayant pas trouvé d'accord vous n'avez pas pu signer celui-ci.rnrnVous auriez dû à partir de là contacter un huissier pour refaire l'ELS (les frais sont déduit entre les deux parties)rnrnAujourd'hui, le fait est que les travaux sont déjà fait et que vous n'avez pas signé l'ELS. rnrnELS ne peut sous cette condition vous êtes opposable. rnrnVous devriez recontacter par RAR le propriétaire lui demandant de refaire l'ELS avec vous pour le signer et que vous serez accompagné d'un huissier.rnrnLe propriétaire devra prouver le montant qu'il vous retient sur le dépôt de garantie.