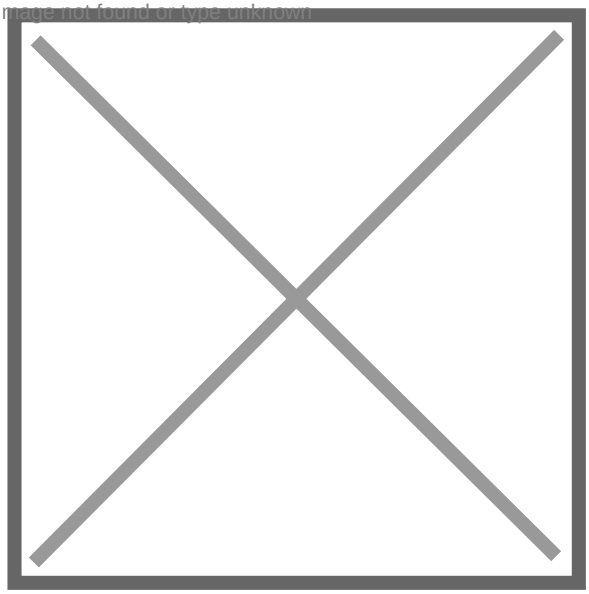
Image not found or type unknown



On ne me rend pas ma caution !

Par **Glymwere**, le **25/08/2010** à **21:47**

Bonjour,

Je sors d'une location et j'ai attendu presque 2 mois pour avoir une caution qui n'est finalement pas arrivé. Une lettre recommandé me disant qu'il ne me donnerait pas de caution et qu'il est en droit de me demander 1500€ pour les dégâts causé. Or, lors de l'état des lieux, ils disait tout pareil que l'état des lieux avant l'habitation.

1. Puis-je l'attaquer sachant que son électricité n'est peut être pas aux normes, que la fausse septique est en amiante (donc pas aux normes du tout à l'égout) et que les isolations ne sont pas isolantes et surtout que quand il pleuvait la dernière fois l'eau coulait le long de loupe du couloir et fallait mettre un saut sous le toit !!! ?

2. En deux mois serait-il possible qu'il est dégradé les lieux pour reprendre la caution ?

3. Si je l'attaque, combien puis-je demander de dommages et intérêts sachant que j'ai vécu dans ce taudis pendant 2 ans ?

[s]PS :[/s] Les seuls dégradations sont : 1 "boule lustre" en moins.

Merci de votre aide.

Par **mimi493**, le **25/08/2010** à **22:31**

Vous devez lire l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie.

Listez ce qui est noté comme en moins bon état
Si quelque chose n'est pas noté dans l'EDL d'entrée, il est réputé avoir été remis en bon état au locataire. S'il est noté en mauvais état dans l'EDL de sortie, il a donc été dégradé et vous devez payer la réparation.
tout ce qui n'est pas noté dans l'EDL de sortie est réputé avoir été rendu en bon état.

Ils sont en droit de faire payer toutes les réparations à faire, en justifiant chaque dépense par une facture ou par un devis.
Vous faites une LRAR de mise en demeure (mettre ça sur la lettre et l'enveloppe) précisant ces points, et exigez le retour du dépot de garantie (ce n'est pas une caution) augmenté des intérêts légaux dus pour le dépassement des deux mois, uniquement amputés des sommes dues et justifiées. Qu'à défaut, vous saisirez le tribunal de proximité.

S'il y avait des problèmes dans le logement, vous deviez vous en occuper quand vous y étiez ou du moins l'avoir signalé par LRAR (l'électricité n'a pas à être aux normes de construction dans une location). Vous ne pouvez rien faire maintenant. Si c'était un taudis, vous auriez du là aussi vous en occuper durant le bail.

Par **Glymwere**, le **25/08/2010** à **22:38**

C'était des particulier, l'aspect extérieur semblait normale, jusqu'à un ami électriciens nous dit que ce n'est pas aux normes.

Durant l'état des lieux de départ, pratiquement tout était défraichies, et deux même pour le reste.

Sont-ils en droit de me faire facturé des réparation de dégâts déjà présents ?

Par **mimi493**, le **25/08/2010** à **22:52**

L'électricien parle des normes applicables aux constructions ou au rénovation.
Heureusement qu'on ne doit pas refaire l'installation électrique à chaque fois que la norme évolue !
Les électriciens sont extraordinairement doués pour faire peur aux gens "ah la la, c'est dangereux, ce n'est pas aux normes, ah si ça prend feu vous ne viendrez pas vous plaindre, vous serez morts" etc. Evidemment, ensuite, ce sont eux qui la refont....
L'électricité qui n'est pas aux normes d'habitabilité doit être constatée par un expert et qu'un tribunal le confirme.

Ils n'ont le droit de réparer à vos frais que les dégats apparaissant par comparaison entre EDL d'entrée et EDL de sortie. Donc ceux présents à l'emménagement sont dans l'EDL d'entrée et donc ne vous sont pas imputables.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Glymwere**, le **25/08/2010** à **23:00**

J'aimerais aussi savoir que dit l'article (exactement) concernant le fait qu'ils ont le droit de me demander tel somme pour les réparations ?

Le devis y était, comment savoir si c'est un faut ou un vrai ? Y'a-til une loi qui prend en compte le fait que certaine dégradation sont normale suite à une occupation de 2 ans ?

L'électricien est quand même qualifié pour dire si c'est une installation dangereuse. Et je parlais des normes de locations. Avouez quand même que de l'eau qui coule sur une ampoule ALUMee, ça fait peur ! De plus la terre n'était pas aux normes, je recevais des décharges à chaque machine à laver quand je retirais le linge.
Pouvons nous faire intervenir l'expert pour des dommages et interets puisque nous vivions (si c'est le cas) pas dans les normes ?

Sachez qu'ils ont fait des photos et après le passage de la femme de menage, aucune autres dégradations n'etait présente autres que sur les photos. Est-ce normal ?

Pouvons nous demander un autre devis, de la part d'un autre expert ?

Par **mimi493**, le **26/08/2010** à **09:26**

La loi de 89 stipule que le locataire doit faire toutes les réparations locatives et que si c'est le bailleur qui les fait, soit à la demande du locataire, soit parce que le locataire est parti sans les faire (vous êtes en tort), alors le bailleur peut les facturer au locataire.
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006069108&dateTexte=20080129

Article 7
Le locataire est obligé :
c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

Article 22
Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

soient dûment justifiées.

Vérifiez le devis : il doit y avoir un n° RCS, un nom d'entreprise, une adresse. on peut au moins vérifier que l'entreprise existe. Pour le reste, sauf si vous arrivez à prouver qu'il est faux, il est réputé de bonne foi.

Il faut faire une différence entre l'usure normale et une dégradation. Une tache, une brulure, ce n'est JAMAIS de l'usure normale, même si on est resté 40 ans dans le logement.

Non, un électricien n'est pas un expert judiciaire. Il n'existe aucune norme de location. L'eau qui coule sur une ampoule, d'où vient l'eau ? Une fuite ? Vous l'avez signalé ?
Les prises sont aux normes du moment de la construction. Les prises de terre ne sont pas obligatoires partout dans un logement sans que ça soit dangereux (là, je suis dans une pièce où aucune prise n'a la terre. je ne suis pas en danger pour autant)
Vous preniez une décharge avec votre machine à laver et vous n'avez rien fait pendant 2 ans ??? ça ne sera pas pris au sérieux et vous ne pouvez plus le prouver.

Vous ne pouvez pas faire intervenir un expert (vous n'êtes plus dans les lieux, il n'aura pas le droit d'entrer), c'est au juge de décider s'il y a lieu à expertise et qui désignera l'expert.

Quant aux photos, en avez-vous des exemplaires ? Ont-elles été annexées à l'état des lieux ? Avez-vous une preuve qu'elles existent ?
vous ne pouvez QUE vous baser sur la comparaison des deux EDL.

Par **Glymwere**, le **26/08/2010** à **09:38**

Pour les photos il y a eu des témoins, celle ci ont été restituée lors de l'état des lieux de sortie. Des témoins oculaires, qui ont vu les photos sont -ils valable ? Sachant que ce ne sont pas des membres de ma famille ?

Par **Glymwere**, le **26/08/2010** à **10:19**

Ensuite, puis-je attaquer le bailleur avec les normes suivante :
http://www.laforet.com/immobilier/location-immobilier/conseils-location-appartement.php ?

Par **mimi493**, le **26/08/2010** à **12:57**

Les témoins ne peuvent certifier ce que montrent les photos.
L'EDL fait foi sauf PREUVE du contraire.

Oui, c'est bien du logement décent dont il s'agit mais ça ne se décide pas comme ça car il n'y a RIEN de précis dans ce décret (ne dit pas quelles normes notamment)
Mais ça ne vous permet pas d'attaquer le bailleur puisque vous êtes partie du logement. Ce décret permet d'exiger que les travaux soient faits, et quelquefois une réduction de loyer qui

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

ne sera pas rétroactive. Si le bailleur refuse de faire les travaux, c'est au juge qu'il faut s'adresser pour le contraindre aux travaux.
En aucun cas, ça ne touche la validité du bail, ni ne permet le préavis réduit.
http://www.adil06.org/modules.php?name=News&file=article&sid=45

Par **Glymwere**, le **26/08/2010** à **13:47**

Les travaux ont été reclamé. Avec le temps qui passe on avait autre chose à faire qu'a y penser tout les jours. Il me demande une ardoise sur des fait qui pourrait provenir du toit qui fuit. Il faut que je fasse venir un expert.

Pour les normes, elle reste précise quand elle parle d'isolation d'infiltration d'eau mais aussi isolation tout court pouvant menait a des degration dont il m'accuse coupable. Avec un expert je peux peut etre prouvé que c'est degat son causé par des vices de départ ?

Pouvons nous demander un autre devis et précisant que les tapisserie était déjà défraichi ainsi que le plafond ?

Par **aliren27**, le **27/08/2010** à **14:10**

Bonjour,

puisque vous avez quitté le logement, comment allez vous faire pour que l'expert fasse son travail ? Il faut l'accord du propriétaire

[citation]Les travaux ont été reclamé. Avec le temps qui passe on avait autre chose à faire qu'a y penser tout les jours[/citation]

Si mon appartement était aussi "pas aux normes", et avec autant d'ennuis que vous avez eu, comme vous dites, je n'aurai pas eu autre chose à faire et j'y aurai pensé tous les jours. Il fallait mettre en demeure par AR votre propriétaire de faire les travaux, faute de quoi vous auriez demandé au tribunal l'autorisation de déposer le montant du loyer hc sur un compte de dépot et consignation tant que les travaux n'étaient pas réalisés et terminés.

Maintenant, comme vous l'a dit mimi c'est trop tard car vous avez quitté les lieux. Seule compte la différence entre lEDL d'entrée et de sortie.

Cordialement

Par **mimi493**, le **27/08/2010** à **15:53**

Concernant les dégats.

Prenons un exemple : le rêvetement mural est vieux, défraichi. Vous devez le rendre vieux et

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

défraichi, au pire. S'il y a une tache qui n'y était pas, ce n'est plus "défraichi", ce n'est plus de l'usure normale. Le bailleur va remplacer le revêtement et vous le faire payer, même si le revêtement d'avant avait 30 ans.
C'était à vous, avant de partir, de faire en sorte qu'il n'y ait plus de tache (même si ça voulait dire repeindre mais vous l'auriez fait avec une peinture pas chère, une seule couche "cache-misère" alors que lui il a pris un pro qui a tout refait, en plusieurs couches et pas une peinture en promo)
Donc vous ne pouvez pas demander un autre devis.

C'est pour ça qu'il faut faire les travaux soi-même avant de partir. C'est d'ailleurs une obligation légale. Le fait de laisser le bailleur les faire, est déjà se mettre en tort (et en plus, on va payer le prix fort)

Ensuite, il y a la notion des dégats qui ne sont pas du fait du locataire. C'est vrai.
Sauf que s'il y avait infiltration d'eau, vous auriez du le signaler au bailleur et à votre assurance (garantie dégat des eaux). L'assurance aurait alors remboursé les dégats que vous auriez fait réparer durant votre habitation des lieux, ou si vous n'aviez pas eu le temps, vous devez les payer au bailleur (puisque l'assurance vous a indemnisé). Si c'était une cause extérieure, l'assurance de la copro aurait joué. Est-ce que vous avez envoyé une LRAR au bailleur signalant le dégat des eaux, l'avez-vous signalé à votre assureur ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés