



Propriétaire retient garantie hors de l'état des lieux

Par nicolasfueyo, le 22/03/2011 à 11:20

Bonjour,
CAUSE

Mon ancien propriétaire, **passé le délai de restitution, a retenu 400+ euros du montant de la garantie en invoquant des frais d'entretien d'espace vert "difficiles à justifier"**.

ANAMNESE

Le jardin était à l'abandon (bris de verre, plantes dégénérées, etc.) à mon entrée dans les lieux. J'ai mis en valeur le jardin (paillis d'écorce, taille des haies, nouveaux végétaux, etc.).

CE QUE JE DEVINE DE L'AUTRE PARTIE

J'ai des raisons de penser que le propriétaire me cherche des poux dans la tête

1° parce que, déçu de ne pas relouer rapidement, il était plus facile de s'en prendre au locataire qu'à l'agence ou encore de réévaluer son bien à sa juste valeur ;

2° parce qu'il a trouvé plus simple de me faire payer un petit toilettage de son bien pour en augmenter l'attrait (évacuation d'un petit tas de branches, taille réalisée après 2 mois de repousse - carrément gonflé)

3° parce qu'il a profité de notre départ (outre-mer) pour nous mettre sur le dos un gros ouvrage (taille de conifère) difficile à justifier, et dont il n'a jamais été question quand on se voyait (sinon, je l'aurais fait sans problème !).

DEMARCHE

Etant donné le montant du préjudice (400 euros + intérêts), je vais faire ça tout seul, mais j'apprécierais un conseil.

Je vais demander la convocation du propriétaire au tribunal d'instance (de chez moi ou de

chez lui/du bien ?).

MES OPTIONS

A - dire : "Si c'est pas dans l'état des lieux vous ne pouvez pas le retenir sur la garantie. Je veux la garantie et les intérêts depuis 3 ans. Nah ! "

**B - entrer dans le détail de la justification des travaux (le professionnel qui les a fait est prêt à jurer ce que voudra le propriétaire, évidemment)
ou bien**

C - autre chose (préciser)

En vous remerciant de vos lumières futures.

Bonne journée.

Par **mimi493**, le **22/03/2011 à 14:30**

1) pour le retour du dépôt de garantie, c'est le tribunal de proximité du lieu de la location
2) vous demandez juste son retour (les intérêts sont si bas, moins de 1% l'an, 0.68% en 2010, 0.36% l'an en 2011, qu'en parler est une perte de temps), en l'absence d'EDL de sortie et l'EDL d'entrée montrant l'état du jardin

[citation]3° parce qu'il a profité de notre départ (outre-mer) pour nous mettre sur le dos un gros ouvrage (taille de conifère) difficile à justifier, et dont il n'a jamais été question quand on se voyait (sinon, je l'aurais fait sans problème !).

[/citation] mauvais argument. L'entretien est à la charge du locataire sans qu'on ait besoin de lui en parler

Par **nicolasfueyo**, le **22/03/2011 à 20:52**

Merci pour cette réponse dont la concision n'empêche pas la précision.