



Etat des lieux caution et propriétaire exigeant voire harcèlement

Par **matias77170**, le **06/05/2011** à **03:49**

Bonjour à tous

mon amie était locatrice d'un studio depuis 2 ans jusqu'au mois d'avril.

Des problèmes de santé graves n'ont pas permis à ses finances de payer le loyer à bonne échéances après ceux-ci (il y a de cela 8 mois et les soucis financier durent encore).

Le locataire très exigeant envers les paiements (compréhensible) a, il me semble beaucoup exagéré et j'en conclut qu'il ne lui rendra pas sa caution malgré beaucoup de détails non observés de la part de celui-ci:

Le logement a été emmenagé peintures non faites.

Beaucoup d'enduit de rebouchage non travaillé

Fils de terre apparents a moins 1,5 m du lavabo.

Tous ces détails inchangés car aucune obligation de la part du locataire.

une plaque de cuisson sautant systématiquement après nettoyage avec en même temps la télévision (j'en conclut donc un disjoncteur 30A réservé a la cuisson relié en plus avec une prise qui devrait sauter a plus de 15/20A.

Porte d'entrée non sécurisée : absence de verrous trois points

Mur où repose la plaque de cuisson et le lavabos non carrelé (ni a demi)

Les charges étaient payées au locataire du dessus s'occupant de nettoyer la terrasse, le hall

et sortir les poubelles. Mais pendant 3 mois, rien n'a été fait.

depuis quelque temps (et même le jour de départ en vacance), le propriétaire et sa femme nous appellent au moins 3 fois dans la journée et ce pendant 3 à 4 jours pour le loyer. Un vrai harcèlement !

Au jour d'aujourd'hui, le propriétaire et sa femme menace d'encaisser le chèque de mon amie juste pour la faire passer en interdit bancaire si elle ne paie pas le reste soit 338 €.

Mes questions sont les suivantes :

Des murs avec juste un peu de saleté due au tabac, et des loyers payés tardivement justifient ils une caution perdue ?

Puis-je porter plainte pour le harcèlement téléphonique ?

Est-ce légal de partager un disjoncteur 30A pour une cuisine avec une autre prise à l'opposé d'un studio ?

Comment se demande une régularisation de charges ?

Merci à tous !!

Par **mimi493**, le **06/05/2011 à 04:52**

[citation]Le logement a été emmenagé peintures non faites. Beaucoup d'enduit de rebouchage non travaillé [/citation] c'est indiqué dans l'EDL d'entrée ?

[citation]Fils de terre apparents a moins 1,5 m du lavabo. [/citation] indiqué dans l'EDL d'entrée ou signalé officiellement au bailleur ?

[citation]une plaque de cuisson sautant systématiquement après nettoyage avec en même temps la télévision[/citation] signalé officiellement au bailleur ? un peu tard pour s'en préoccuper sinon

[citation]Porte d'entrée non sécurisée : absence de verrous trois points[/citation] non obligatoire, elle l'a bien vu au moment de louer

[citation]Mur où repose la plaque de cuisson et le lavabos non carrelé (ni a demi) [/citation] idem

[citation]Les charges étaient payées au locataire du dessus s'occupant de nettoyer la terrasse, le hall et sortir les poubelles. Mais pendant 3 mois, rien n'a été fait. [/citation]signalé officiellement au bailleur ? donc 3 mois de poubelles se sont entassées. Service d'hygiène de la mairie prévenu ?

[citation]Au jour d'aujourd'hui, le propriétaire et sa femme menace d'encaisser le chèque[/citation] Tout chèque remis à vocation d'être immédiatement encaissé, et la personne remettant le chèque doit conserver la provision sur le compte tant qu'il n'est pas encaissé. Ils

sont donc dans leur droit d'encaisser le dépôt de garantie.

[citation]Des murs avec juste un peu de saleté due au tabac, et des loyers payés tardivement justifient ils une caution perdue ? [/citation] Est-ce qu'il y a encore une dette locative ? Est-ce qu'il y a eu un EDL de sortie contradictoire signé par les deux parties ou fait par huissier, indiquant les dégradations dans le logement ?

[citation]Puis-je porter plainte pour le harcèlement téléphonique ?[/citation] S'il n'y a ni menace ni injure, difficile (il faut que les appels soient malveillants), surtout que ça n'aidera pas à régler le problème du dépôt de garantie

[citation]Comment se demande une régularisation de charges ? [/citation] attendez que le problème du dépôt de garantie soit réglé (vous avez 5 ans pour demander la régularisation des charges)

Par **matias77170**, le **06/05/2011** à **08:57**

Oui il y a bien eu EDL et EDS, tout a été marqué a l'état des lieu entrée rien n'a été changé en sortie, la dame a juste marqué "murs sales" pour le tabac et a gratté avec son ongle sur le mur confirmant que la caution pourrait être suptilisée pour ce motif.

Pour les poubelles, les locataires n'ont pas attendu l'atmosphère putride, ils sortaient les poubelles l'ambiance devenant assez corcée.

Le problème du chèque est le suivant :

mon amie a fait un apport le jour J

le chèque a été envoyé à l'agence et soumis le Jour J+2

le chèque a été encaissé à la banque le jour J + 2

L'argent sur le compte est arrivé (comme par hasard) J+2 + 2h

donc sans provision... alors que cela n'est jamais arrivé auparavant...

Par **mimi493**, le **06/05/2011** à **12:34**

[citation]Oui il y a bien eu EDL et EDS, tout a été marqué a l'état des lieu entrée rien n'a été changé en sortie, la dame a juste marqué "murs sales" pour le tabac et a gratté avec son ongle sur le mur confirmant que la caution pourrait être suptilisée pour ce motif. [/citation] Elle est en droit de repeindre

Par **matias77170**, le **07/05/2011** à **17:15**

Les propriétaires sont en droit de repeindre c'est ça ?
Je suis d'accord mais juste à cause des murs sales ? A noter que j'ai frotté les murs au déménagement.

Par **mimi493**, le **07/05/2011** à **17:28**

La locataire a signé l'EDL indiquant la peinture dégradée oui ou non ?

Par **Solaris**, le **09/05/2011** à **00:06**

Bonjour,

oui votre propriétaire peut repeindre si vous votre état des lieux indique que les murs sont sales, c'est logique!

Concernant l'encaissement des chèques, il n'y a pas d'heure. De plus, un chèque doit être provisionné au jour où il est fait et non pas a posteriori.

Par **matias77170**, le **29/05/2011** à **19:05**

Non l'état des lieux ne mentionne pas "murs dégradés" mais "murs sales",

Donc si les murs sont justes sales il peut les repeindres d'accord la dessus, mais il doit pouvoir nous démontrer par des factures et devis l'enlèvement de la caution n'est ce pas ?

Par **matias77170**, le **26/07/2011** à **17:43**

La peinture n'a pa été abîmée, ni fissurée etc...la simple présence de fumeurs a assombri très légèrement les murs et il me semble qu'un simple lessivage des murs est nécessaire au problème de mur sale. Suis-je obligé de payer par la caution une peinture alors qu'un lessivage simple était nécessaire (sachant qu'ils ont été lessivés avant nouvelle peinture, confirmation par l'agence immobilière) ?

Il y a maintenant trois mois que nous avons fait l'état des lieux de sortie et

aucune nouvelle de la révision des charges et des justificatifs de soustraction de caution.

La loi, me semble-t-il oblige le bailleur à nous rendre la caution ou se justifier de son enlèvement dans un délais de deux mois à compter de l'état des lieux de sortie.

lorsque j'ai été à l'agence au sujet de la caution et de la révision des charges, la patronne m'a dit "ah non attention, en ce qui concerne, la caution et la révision des charges nous ne sommes pas responsables, c'est

une affaire entre le bailleur et le locataire on ne s'occupe pas de cela ce ne sont pas des charges locatives"

c'est pourtant l'agence qui a pris la caution au début du bail...

Par **mimi493**, le **26/07/2011 à 19:43**

Si un simple lessivage était possible, pourquoi ne pas l'avoir fait ? Lessiver de la peinture, enlève de la peinture, et c'est l'action qu'on fait avant de repeindre.

Par **matias77170**, le **08/08/2011 à 17:50**

Oui sur ce point vous avez raison, n'ayant vraiment pas eu le temps de lessiver (sinon je l'aurais fait) j'ai laissé les murs tels qu'ils l'étaient.

A présent au niveau de la caution, sachant qu'ils ont juste lessivé et repeint, la facture de main d'oeuvre me paraît excessive !

Sur 480€ environ 100€ sont dédiés aux fournitures et peinture
320€ de paie pour l'ouvrier qu'ils paient pour de menues réparations d'habitude (4 jours de 8 heures)

Dans cette main d'oeuvre, n'auraient-ils pas inclus la main d'oeuvre réparation plaque de cuisson et sol (qui étaient a leur charge, il nous l'ont confirmé) ? car cela me paraît énorme pour 19m² de salon de passer 32 heures (une semaine de travail chez Mac Donald's) pour 4 murs !