



## Caution rendue non intégralement sans justificatifs

Par **tuleep**, le 17/06/2011 à 14:47

Bonjour,

Alors que nous avons donné notre préavis, un dégât des eaux a eu lieu dans la maison que nous louons. Alors que nous l'avons signalé au propriétaire, celui-ci nous a demandé d'aller voir si ça ne venait pas de la vmc car le dégât se situait juste au dessous (je dois préciser que de l'eau s'est infiltré par le plafond et a détrempé les murs en placco alors qu'il n'avait pas plus depuis quelques semaines quelques litres sont tombés).

Dans le grenier nous avons vu que le tuyau d'évacuation de la vmc était posé à même le sol, il était très large et il devait être apparemment "emboîté" sur une tuile avec des trous dont le diamètre plus petit, nous n'avons pas trouvé de raccord.

Nous signalons le dégât à notre assurance qui nous répond que vu que nous sommes en période de dédite, c'est à l'assurance du propriétaire de prendre les travaux de réparation en charge.

Le propriétaire ne se dépêche pas trop de faire les démarches. Mais en faisant venir le plombier pour réparer la VMC celui-ci a tout de même confirmé nos impressions, à savoir que ça avait été mal posé vu qu'il n'y avait aucun raccord entre le toit et le tuyau d'évacuation. Il a posé le raccord. Entre temps l'agence immobilière chargée de la re location du logement nous informe de la volonté d'un locataire intéressé d'emménager le 29 Mars au lieu du 31.

Nous acceptons. Entre temps, en déménageant, nous avons enlevé un meuble qui était dans l'angle de la pièce et là nous avons vu que la peinture était moisie derrière et le placco abîmé dans le coin. Nous avons constaté que toute la cloison était trempée. Le dégât donc plus important que nous l'avions pensé.

Lors de l'état des lieux de sorties il y avait l'agent immobilier, le propriétaire et le nouveau locataire sont arrivés.

Je montre les dégâts au propriétaire, et dit à l'agent immobilier que nous n'avons eu le temps ni de peindre, ni de tondre la pelouse, elle me répond que ça n'est pas grave.

Le propriétaire ne nous a rendu que la moitié de la caution déduisant tonte, taille de la haie, franchise pour le dégât des eaux, peinture des murs et bouchage des trous (nous les avons pourtant bouchés) alors que ce jour là ils ont juste mis "sous réserve" concernant la pièce où il y avait le dégât des eaux. A t'il le droit de faire ça et surtout s'il ne l'a pas, que faire pour récupérer le reste de la caution?  
Merci d'avance pour votre réponse.

Par **cocotte1003**, le **19/06/2011** à **14:29**

Bonjour, oui le bailleur a le droit de déduire de votre dépôt de garantie, la tonte et le taille de la haie mais pas la franchise et les dégats dus aux dégats des eaux. Tous les frais déduits doivent etre justifiés en présentant des devis (pas besoin de factures). Donc vous faites une LRAR à votre bailleur de mise en demeure sous 8 jours de vous restituer votre DEPOT DE GARANTIE déductions faites des frais de jardinage sur présentation de factures. Reprenez votre EDL d'entrée et celui de sortie et vérifiez qu'ils sont tous les 2 identiques car le bailleur n'a le droit de déduire que les modifications, exemple EDL d'entrée = pelouse tondue et EDL de sortie = pelouse non tondue, là il peut déduire la tonte, si rien n'est spécifié, il n'a pas le droit de déduire. Si vous n'arrivez pas à vous mettre d'accord, le juge de proximité peut le faire, cordialement