



Caution non rendue soupçonne l'arnaque

Par **matias77170**, le **21/09/2011** à **19:35**

Bonjour,

Je vous contacte car le propriétaire de mon amie nous a envoyé un papier World justifiant de la substitution de la caution de 480€.

Sur ce document figurent toutes les petites fournitures de peinture, la peinture et la main d'oeuvre payée à l'ouvrier qui s'occupe en général du nettoyage et du bricolage (payé en chèques emploi service et au noir).

Cependant, il apparaît sur le document qu'il a été payé 4 jours de 8 heures pour un total de 320€ ce qui fait 10€ de l'heure pour un employé non qualifié, en d'autre termes, je n'y crois pas du tout.

Je n'ai apparemment pas le droit de demander une attestation de salaire comme preuve, que puis-je donc faire afin de récupérer les 3/4 de la caution qui ne sont pas justifiés ?

Merci de vos réponses

Par **mimi493**, le **21/09/2011** à **22:09**

Il doit fournir les justificatifs : factures des fournitures, et justificatif de l'emploi et du salaire

Par **matias77170**, le **23/09/2011** à **12:27**

Mais le justificatif d'emploi du salarié, ai-je le droit de demander un document officiel ?

Par **mimi493**, le **23/09/2011** à **12:53**

oui, il doit justifier la somme mais si vous savez que c'est payé en chèque emploi service (d'ailleurs je doute de la légalité de la chose) c'est que vous avez eu le justificatif

Par **alterego**, le **23/09/2011** à **18:39**

Bonjour,

Non qualifié, écrivez-vous, donc payé au SMIC soit 9€ brut de l'heure.

Pour l'employeur, le coût horaire total du salarié (salaire + charges sociales en CESU) est de 14€ environ. Il vous en demande 10.

$4 \times 8 = 32$; $32 \times 10 = 320€$ au lieu de 448.

Quant aux fournitures, sans connaître la qualité de celles employées et l'étendue des dégâts à réparer, je ne saurais vous répondre.

Vous souhaitez contester, vous pouvez saisir le Juge de Proximité.

Plus que d'être débouté vous ne risquez rien.

Comprenez quand même que les fournitures ne vous soient pas facturées selon la quantité exactement utilisée mais selon celle qu'il a été dans l'obligation d'acheter pour ces travaux. Les fournisseurs ne détaillent pas au gramme ou au millilitre près.

480€ ne paraît pas donc pas excessif. Prétendre récupérer 75% de la caution, à savoir 360€, ne serait pas pertinent.

Qui ne tente rien n'a rien.

Cordialement

Par **matias77170**, le **24/09/2011** à **20:08**

Merci je suis bien au courant que pour les fournitures, ils ne détaillent pas au millimètre près, j'ai déjà été à Leroy Merlin tout de même...

Mais sachant que ce dernier, a repeint le tout en une journée (car nous avons vu les travaux

de l'exterieur fenetres ouvertes) en première couche 4 jours de 8 heures....il ne faut pas nous prendre pour des imbéciles...

Je sais qu'il lui coutera au smic plus que 10€ de l'heure, hors je suis sûr a 95% que cet homme est payé au noir pour quasi tout les travaux demandés. Il n'y a que pour l'entretien du couloir qu'il est payé en chèque emploi service il me semble.

Sachant que ce propriétaire possède 6 ou 7 appartement dans la même batisse, cela m'étonnerai qu'il n'ai jamais acheté auparavant des pinceaux, des rouleaux...etc en comptant le fait que son ouvrier possède plusieurs outils.

Déjà qu'il ne nous a rendu la régularisation des charges que pour un an et pas pour les 3 années de locations...

Par **mimi493**, le **24/09/2011** à **20:15**

[citation]Sachant que ce propriétaire possède 6 ou 7 appartement dans la même batisse, cela m'étonnerai qu'il n'ai jamais acheté auparavant des pinceaux, des rouleaux...e[/citation] ça, il a le droit d'en racheter

Par **alterego**, le **24/09/2011** à **21:45**

Les réponses ne sont que le reflet des questions.
Vous avez mal renseigné la vôtre, ne nous en faites pas grief.

Soutenir qu'il a employé un ouvrier au noir n'engage que vous.
Si il avait confié l'exécution des travaux à une entreprise, il vous en aurait coûté 2,5 à 3 fois ceux qu'il vous a demandés.

Si vous l'aviez fait vous même avant que ne soit établi l'état des lieux de sortie, ces travaux vous auraient coûté substantiellement moins cher que la somme qui vous a été demandée.

" je suis sûr a 95% que cet homme est payé au noir pour quasi tout les travaux demandés. Il n'y a que pour l'entretien du couloir qu'il est payé en chèque emploi service il me semble"

Vous semblez être contre le travail dissimulé, c'est tout en votre honneur, en revanche vous le seriez un peu moins, voire pas du tout, si vous en profitez pendant qu'un autre s'expose aux risques.

Déjà qu'il ne nous a rendu la régularisation des charges que pour un an et pas pour les 3 années de locations...

Il doit vous adresser les justificatifs des charges relatifs de toute les périodes durant lesquelles vous avez été locataire. Peut-être un peu plus tard pour la dernière, mais il vous

les doit.

Vous pensez qu'il doit aussi vous restituer une partie de la caution, saisissez le Juge de Proximité, c'est votre droit. Ne faites qu'un voyage en groupant travaux et caution avec les justificatifs de charges

Par **mimi493**, le **24/09/2011** à **21:53**

[citation]Vous pensez qu'il doit vous restituer une partie de la caution, saisissez le Juge de Proximité, c'est votre droit. Ne faites qu'un voyage en groupant travaux et caution avec les justificatifs de charges. [/citation] le COJ est clair : la juridiction de proximité n'est compétente, en matière de bail QUE pour le dépôt de garantie. Tout le reste est pour le TI

Par **matias77170**, le **26/09/2011** à **13:04**

Il n'y avait pas de travaux à faire avant l'EDL de sortie, un lessivage suffisait. Certes il est dans son droit de repeindre mais mon amie a habité pendant 3 ans dans ce studio non peint, murs déjà pas propres, venant tout juste d'être terminé sans finitions (de l'enduit de rebouchage très apparant et partout).

En gros, je refuse de lui laisser la caution si c'était prévu pour finir ses finitions. L'état des lieux mentionne "murs sales" à la sortie, maintenant reste à savoir qu'y a t-il eu de marqué à l'entrée, je compte bien vérifier.

Je connais l'ouvrier qui travaille dans ce bâtiment, il y vient de temps en temps dès qu'il y a un bricolage à faire, il n'est, la major partie du temps, pas déclaré (à part les chèques emploi service distribués occasionnellement m'a t-il dit).

Donc les charges salariales, les heures plus chères que pour nous je veux bien ! Quand déclaration il y a sinon c'est tout dans ses poches !!!

Donc je voudrais à présent savoir si il y a un moyen en temps que particulier d'obtenir des documents officiels afin d'attester le paiement de cet ouvrier ?

Telle est ma question, c'est tout ce que je cherche à savoir : avant d'accuser il faut des preuves, si il n'y en a pas, je n'accuserais pas.

Par **alterego**, le **26/09/2011** à **15:01**

Vous donnez beaucoup d'informations qui auraient dû l'être dans votre question initiale, en particulier sur l'état des lieux. Cela aurait évité a chacun de nous, vous avec, de perdre du temps.

"Donc je voudrais à présent savoir si il y a un moyen en temps que particulier d'obtenir des documents officiels afin d'attester le paiement de cet ouvrier ?"

Vous connaissez l'ouvrier, invitez-le à témoigner qu'il n'était pas déclaré... sinon aucun moyen.

Que votre amie saisisse le Juge de Proximité près du Tribunal d'Instance ou le Tribunal lui-même, procédure plus complexe, pour amener votre ex-proprétaire à apporter la preuve que l'état de l'appartement consigné dans l'état des lieux justifiait bien les travaux effectivement réalisés, et leur coût, qu'elle juge excessif.

Elle se contentera dans sa demande de faire état de la retenue intégrale du dépôt de garantie et essaiera de démontrer que les travaux réalisés ne le justifient pas. Il lui faudra être très précise dans ses explications comme vous essayez de le faire.

Sachez qu'en qualité d'ami vous ne serez pas habilité à l'assister ou à la représenter, à moins que vous ne soyez concubins ou d'avoir conclu entre vous un PACS (art. 2 de la loi n° 2007-1787 du 20 décembre 2007 relative à la simplification du droit).

Votre amie a une "assurance protection juridique" (dans sa RC multirisque habitation, à sa banque, avec une carte de crédit etc...) qu'elle la sollicite pour prendre en charge certains frais, voire avocat, d'expertise etc...

Cordialement