



Conflit 5 mois après la fin d'un bail!

Par **herym**, le **16/07/2011** à **18:54**

Bonjour,

Je vis actuellement une étrange situation et j'aimerais bien ne pas me laisser faire...

5 mois après une remise des clefs et un état des lieux, je n'ai toujours pas de nouvelles concernant le dépôt de garantie (400E) d'un logement que j'ai habité durant 1 an et demi. Je fais donc parvenir, la semaine dernière, à mon propriétaire de l'époque une mise en demeure LRAC en lui rappelant la loi des deux mois et une réclamation concernant la restitution d'une partie du dépôt de garantie, et d'une facture liée aux frais ou réparations effectuées.

Il s'agit d'une vieille petite maison mitoyenne dans un bourg (T2), +ou- retapée à mon arrivée mais après quelques temps je me suis aperçu des travaux mal réalisés et douteux cad cachant des zones d'humidités et amateurisme global.

Au moment de l'état des lieux je reconnais que le ménage n'a pas suffisamment été effectué. Les propriétaires mettent alors la pression sur l'agent immobilier qui tente à juste titre de relativiser les accusations. A la signature de l'état des lieux il y a donc quelques mentions "sales" ; deux prises électriques endommagées (car aménagement et travaux peut fiable!) ; Une porte vitrée fêlée et une tapisserie déchirée sur une 40cm de long et 15cm de large (le chat se fait tout petit!).

Le logement (cache misère) est actuellement mis en vente. De fraîches peintures aux 4 coins...

Cette semaine je reçois une réponse à ma LRAC et je tombe des nues!

Non seulement le propriétaire veut conserver la totalité de ma caution mais il me réclame en plus des frais s'élevant à plus 3000E ??? à payer avant le 20 Juillet! (ptr) Je pensais récupérer environ la moitié de la caution cad 200E!!! Les 400e déduit des divers petits frais...

Mon entourage me conseille de lâcher l'affaire et d'oublier cette caution tout en sachant que ce propriétaire n'a rien à me réclamer etc... Mais je trouve ça choquant, j'ai envie qu'il y est une

justice et de mettre en oeuvre une procédure pour faire payer cet homme de peu de foi. J'ai rdv Mardi avec la gérante de l'agence immobilière mandataire des lieux durant cette affaire. Cette elle qui a fait l'état des lieux donc je compte sur son témoignage et lui présenterai une attestation à remplir (article 202...)

Je vais voir ensuite l'ADIL pour conseil et recherche d'un possible avocat dans le cadre d'une aide juridictionnelle à laquelle je peux prétendre à hauteur de 80/100%.

Qu'en pensez vous ? suis-je dans mes droits et puis-je faire "payer" ce propriétaire peu scrupuleux ?

Merci d'avance.
Kenavo

Par **mimi493**, le **16/07/2011 à 19:08**

Est-ce que le bailleur fournit des factures pour les travaux effectués ?

[citation]il y a donc quelques mentions "sales" ; deux prises électriques endommagées (car aménagement et travaux peut fiable!) ; Une porte vitrée fêlée et une tapisserie déchirée sur une 40cm de long et 15cm de large (le chat se fait tout petit!). [/citation] Donc le bailleur est en droit de vous faire payer (sur facture)

- le ménage par des professionnels
- le remplacement des prises par un électricien
- le remplacement de la tapisserie de la pièce concerné
- le remplacement de la porte vitrée.

Par **herym**, le **16/07/2011 à 21:41**

Voici la facture :

http://imageshack.us/content_round.php?page=done&l=img846/7743/002ulk.jpg&via=mupload&newlp=

La réalité veut que ce logement a été complètement refait! La majeure partie des travaux ne correspondent pas à l'état des lieux effectif. Donc abus total!

Je ne comprends pas, il me semble qu'un bailleur de toute façon ne peut retenir que le dépôt de garantie et n'a pas à réclamer davantage au locataire !?

Etes-vous s'il vous plaît spécialisé en droit immobilier Mimi ?

Merci de votre réponse

Par **mimi493**, le **16/07/2011 à 21:43**

[citation]Je ne comprends pas, il me semble qu'un bailleur de toute façon ne peut retenir que

le dépôt de garantie et n'a pas à réclamer davantage au locataire !? [/citation] il vous semble mal.

Vous devez lister, dans les factures ce qui correspond aux dégradations que vous avez faites, et réclamer, par LRAR de mise en demeure le remboursement du reste si ça ne dépasse pas le dépôt de garantie, qu'à défaut vous saisissez le tribunal de proximité.

Par **herym**, le **16/07/2011 à 21:58**

Comment ça ?

Le bailleur est en droit de me faire payer tout ces frais ?

La facture date du mois de Mai (fin du bail début Mars), pourquoi n'a t'il pas respecté les 2 mois légaux ? Ce n'est qu'en faisant suite à ma LRAC de mise en demeure qu'il se signale !

Par **mimi493**, le **17/07/2011 à 11:46**

[citation]Le bailleur est en droit de me faire payer tout ces frais ?[/citation] Calmez-vous et lisez les réponses faites.

Il a le droit de vous faire payer la réparation des dégradations que vous avez faites, apparaissant par comparaison des EDL d'entrée et de sortie, avec justificatifs.

[citation]La facture date du mois de Mai (fin du bail début Mars), pourquoi n'a t'il pas respecté les 2 mois légaux ? Ce n'est qu'en faisant suite à ma LRAC de mise en demeure qu'il se signale ! [/citation] la jurisprudence de cassation est très claire à ce sujet : si le bailleur doit rendre le dépôt de garantie, deux mois après la remise des clefs, il a le droit de produire des justificatifs postérieurs à cette date.

Je vous rappelle, quand même, que le locataire qui part sans faire les réparations est en tort. Vous aviez l'obligation de réparer avant de partir. Donc, si vous, vous pouviez faire les choses vous-même, réparer à moindre frais, le bailleur n'a absolument pas à chercher à faire le moins cher possible puisqu'il subit déjà votre défaillance. ça ne veut pas dire qu'il a tous les droits. Vous devez donc examiner les pièces fournies, les EDL pour savoir ce qui est à votre charge ou pas

Par **herym**, le **17/07/2011 à 16:13**

Sourire, je suis d'une nature très calme sauf quand il y a injustice et inhumanité (ce qui est une pratique de plus en plus courantes depuis 2007 de la part des gens aisés!)

Quoi qu'il en soit grand merci Mimi de votre point de vue et de votre soutien. J'en prends bonne note.

Pour compléter, j'ai noté aussi dans mes recherches les articles suivants :

"Sont à la charge du bailleur, l'ensemble des réparations qui ne sont pas à la charge du locataire.

Il en est ainsi des :

- Les travaux de réfection complète des peintures et tentures de l'appartement nécessaires à la mise en état d'habitabilité. (Civ.3 24.11.1987)***
- La refection de l'installation électrique (Paris 11.10.1995)***
- (...)"***

N'ayant pas pris de photos avant après EDL et il n'y a pas de preuve matérielle, mes considérations ne sont valables qu'avec le témoignage de l'agent immobilier mandaté. Ayant rdv dès mardi avec elle j'en saurai plus quant aux arguments de ma défense.

Je viendrai vous faire part de la suite des événements, calmement.

Merci encore.
Kenavo

Par **mimi493**, le **17/07/2011 à 16:56**

non, vous ne comprenez pas.

Déjà, seul l'EDL compte s'il est signé par les deux parties ou fait par huissier, peu importe d'éventuelles photos

Ensuite, le locataire est responsable de TOUTES les dégradations qu'il fait. Ce que vous citez est pour dire qu'il n'appartient pas au locataire de refaire à neuf le revêtement mural S'IL n'a pas dégradé ce dernier et qu'il est en état d'usure normale

Par **herym**, le **19/07/2011 à 20:20**

Je pense néanmoins que des photos peuvent témoigner justement d'un état normal d'usure voir d'une qualité bas de gamme de tapisseries ou autres, enfin bref !

Un des premiers conseils par contre que j'aurais aimé connaître c'est la nécessité d'établir rapidement une LRAC de contestation et de refus à ces frais disproportionnés. J'ai rencontré aujourd'hui la gérante de la société immobilière mandatée pour faire l'EDL, elle est aussi tombée des nues et se tient prête à me soutenir via son témoignage si nécessaire. C'est elle qui m'a conseillé d'établir rapidement par LRAC une réponse au bailleur.

J'ai rendez-vous demain à l'ADIL pour en savoir plus sur mes droits et sur les hypothétiques suites possibles...

Ma raison me dit de lâcher l'affaire pour ces plusieurs dizaines d'euros que m'a volé le bailleur, mais mon coeur me dit que c'est le genre de personnage à faire condamner, simplement, chacun ses droits et peu importe les statuts sociaux.

