



Dépôt de garantie; non-respect potentiel du montant des loyers en

Par **Philippe123**, le **02/11/2011** à **16:57**

Bonjour,

Ma fille quitte le studio qu'elle louait à Paris. Elle a fait l'état des lieux avec sa propriétaire ce matin. Celle-ci s'est indigné de l'existence de poussières DERRIERE le réfrigérateur, de traces sur les murs, et de rayures sur le parquet – mal vitrifié avant l'arrivée de ma fille, défaut signalé verbalement seulement quelques jours après son emménagement. Le studio a de fait été fort bien entretenu par ma fille, très soigneuse, qui obligeait ses visiteurs à se déchausser avant d'entrer. La propriétaire est de toute évidence de mauvaise foi, et indique qu'elle va utiliser le dépôt de garantie pour « tout remettre en état »...

Mes questions :

- Comment juge-t-on impartialement de l' « usure » normale d'un appartement (concept anglais du « wear and tear ») ? De manière générale, qu'est-ce d'ailleurs qui est considéré comme devant être « remis en état » (le studio reste, aux yeux de ma fille, impeccable) ?
- Comment contrer une propriétaire abusive ?
- Ma fille a rendu les clefs, et n'a donc plus accès au studio. Si une « contre-expertise » doit être faite, par qui, et comment y accéder ? Qui en supportera les frais ?
- Question subsidiaire : la propriétaire aurait dit à ma fille, lors de la signature du contrat de location, qu'elle avait acquis cet appartement en de Robien. Ma fille n'y a pas prêté attention sur le moment. Or, les loyers des logements en de Robien sont plafonnés, à un niveau substantiellement inférieur à ce que ma fille payait au mètre carré, ce qui mettrait sa propriétaire, le cas échéant, dans l'illégalité. Comment peut-on savoir si un logement est effectivement en de Robien, et si les obligations qui s'y attachent sont encore en vigueur (question sur la date d'échéance du dit de Robien) ? Le fisc à Paris, interrogé, déclare qu'il faut s'adresser au fisc de la ville de résidence de la propriétaire (en province), mais que celui-ci ne répondra vraisemblablement pas. S'il y a effectivement eu faute de la part de la propriétaire, ma fille peut-elle, après coup, exiger un remboursement du trop-perçu de loyer ?

J'envisagerais cette approche, ou cette menace, comme pouvant éventuellement « calmer » une propriétaire malhonnête, de toute évidence à la recherche de revenus supplémentaires : mais encore faut-il avoir des éléments...

Merci d'avance aux personnes qui voudront bien me répondre.

Par **mimi493**, le **02/11/2011 à 18:05**

Que dit l'EDL de sortie ? Votre fille l'a-t-elle signé ?

Concernant le loyer et la loi Robien, c'est du ressort du fisc, votre fille ne peut s'en prévaloir.

Par **Philippe123**, le **02/11/2011 à 18:28**

Merci infiniment. Je le contacte, ré: EDL

Par **Philippe123**, le **03/11/2011 à 09:30**

Je reviens vers vous, en vous remerciant encore de votre aimable coopération. L'état des lieux a été rapporté sur une feuille de papier blanc, dont la propriétaire a dit qu'elle enverrait copie à ma fille. Ma fille ne nie pas les dégradations constatées (la partie du mur derrière la plaque de cuisson a reçu quelques éclaboussures: usure normale, crois-je; mais surtout, plancher abimé). Elle considère, pour la plus importante, i.e. le plancher, ne pas en être l'auteur: elle l'avait signalé verbalement à sa propriétaire quelques jours après son entrée, dès qu'elle s'en était aperçue (probablement vitrification de mauvaise qualité). Apparemment, ma fille s'est contentée, lors de l'EDL, d'indiquer verbalement sa position, sans mettre de mention sur la feuille d'EDL elle-même - mauvais réflexe, j'en conviens...

Mes questions:

- l'EDL ne doit-il pas se faire sur un formulaire spécial, avec duplicata carbone, et non pas une simple feuille blanche ? Rien n'empêche la propriétaire de modifier cette feuille avant d'en faire une copie (rajouts, par exemple) qu'elle enverra par la poste !

- La propriétaire demande à ma fille sa nouvelle adresse. Celle-ci, maintenant fort peu coopérative à son tour, ne se sent pas obligée de la lui donner, et a indiqué que toute correspondance, y compris un éventuel retour de dépôt, devrait lui être adressée chez moi, sa caution. Ce à quoi la propriétaire lui répond que, tant qu'elle n'aura pas sa nouvelle adresse, elle ne rendra pas la caution, ou son reliquat après travaux, s'il existe : est-ce légal ?

Merci à nouveau pour vos lumières !

Par **mimi493**, le **03/11/2011 à 12:17**

[citation]- l'EDL ne doit-il pas se faire sur un formulaire spécial, avec duplicata carbone, et non pas une simple feuille blanche ? Rien n'empêche la propriétaire de modifier cette feuille avant d'en faire une copie (rajouts, par exemple) qu'elle enverra par la poste ! [/citation] non, c'est

votre fille qui n'aurait pas du signer sans avoir sa copie signé par le bailleur. Le bailleur peut très bien dire qu'elle a eu sa copie et de la produire si elle conteste ce qu'il y a d'écrit sur son exemplaire de l'EDL

[citation]- La propriétaire demande à ma fille sa nouvelle adresse. Celle-ci, maintenant fort peu coopérative à son tour, ne se sent pas obligée de la lui donner, et a indiqué que toute correspondance, y compris un éventuel retour de dépôt, devrait lui être adressée chez moi, sa caution. Ce à quoi la propriétaire lui répond que, tant qu'elle n'aura pas sa nouvelle adresse, elle ne rendra pas la caution, ou son reliquat après travaux, s'il existe : est-ce légal ?
[/citation] elle lui envoie une LRAR de mise en demeure de rendre le dépôt de garantie (dès que les deux mois seront passés depuis la remise des clefs) et donne votre adresse.

Par **Philippe123**, le **03/11/2011** à **12:33**

Merci infiniment à nouveau, c'est bien clair.