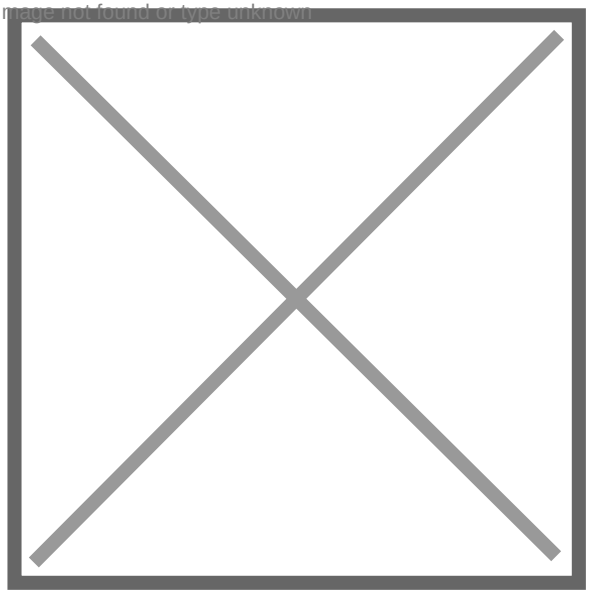
Image not found or type unknown



Etat des lieux-remboursement de caution

Par **Gchristian**, le **29/12/2008** à **12:28**

J'ai quitté en août le local (15m2) que je louais sans état des lieux et pour un loyer modique (inférieur à celui des box dans la même cour). En novembre, par un énième coup de fil, je faisais savoir à une secrétaire mon intention d'adresser au gérant par lettre recommandée (ce que j'ai fait) ma demande du remboursement de caution qui trois mois après la remise des clefs (à son Cabinet !) n'était toujours pas effectué. Le lendemain même j'ai reçu un courrier par lequel j'apprenais (!) que je devais payer la réfection de vitres brisées, 1100 euros au total soit 800 euro plus retenue de ma caution 300 euros, avec devis d'entreprise à l'appui et une situation de compte qui ne tenait compte que des provisions de charges versées par moi depuis sa prise de gestion (4 mois) et non des provisions versées et non régularisées depuis octobre 2005! Ce gérant ne s'occupait de l'immeuble que depuis 4 mois. Il a succédé à un autre qui lui-même a succédé à mon bailleur. Ces vitres étaient déjà cassées à mon arrivée et rien dans mon bail ne me demandait de les réparer. Pendant mes 8 ans de location malgré différentes vistes des gérants précédents, on ne m'a rien dit ni demandé. L'article 1731 dit que ce local était présumé en bon état à mon entrée à moins de preuve. Pour preuve, je n'ai que les témoignages écrits d'un docteur qui loue son cabinet depuis trente ans dans l'immeuble et connaît bien l'historique de cet immeuble et atteste que ces vitres sont cassées depuis le temps de la gardienne il y a trentre ans; la voisine du dessus, aussi très ancienne locataire (depuis 1959), atteste qu'elles étaient brisées bien avant mon arrivée et puis il y a le témoignage d'un ancien locataire (1989-1992)de ce local qui atteste qu'elles étaient brisées quand il est arrivé et selon lui ce local n'aurait pas été loué ensuite juqu'à mon arrivée en 2000. Ces témoignages sont-ils suffisants pour prouver ma bonne foi autrement dit ai-je des chances si je vais au juge des proximités pour le remboursement de ma caution? La précipitation du gérant (suspecte selon moi) qui avait reçu le devis depuis plus d'un mois, la remise des clefs à son étude selon son souhait, les visites des précédents gérants, tout cela ne plaide-t-il pas en ma faveur? Puis-je aussi savoir s'il a le droit d'imposer une entreprise? Je suis actuellement RMI ! Merci de votre réponse

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés