

## Litige avec bailleur s/ dépôt de garantie - location meublée

-----  
Par kikoo79

Bonjour,

Je vous écris car j'ai besoin d'aide suite au fait que j'ai quitté un logement en location meublée.

Mon ex-bailleur m'a ponctionné 1000 euros sur ma caution pour des "dégradations" que je considère minimes, je ne sais quoi faire.

Elle a racheté un matelas neuf parce que le précédent avait quelques tâches d'humidité (mention inscrite sur l'état des lieux sortant) = - 400 euros.

J'ai dû supporter des travaux, de plus les ouvriers utilisaient mon eau et mon électricité pour refaire l'isolation du logement, le tout sans indemnité pour moi.

Il y avait une véranda avec un rideau dans le logement, la propriétaire m'avait dit à l'entrée dans les lieux qu'il était abîmé, pas de souci, et maintenant elle me facture 103 euros la réparation du rideau, abîmé un peu plus par ses ouvriers (ci-dessus) !

Concernant l'électricité, nous étions plusieurs locataires (dans une maison) branchés sur le même compteur, sans sous-compteur, est-ce légal ? Du coup, d'après mes calculs, j'ai payé plus que dû pour mon électricité mais elle ne veut rien entendre.

Elle ne m'a pas rendu un tiers de mois de loyer en prorata (j'ai quitté le logement le 23 du mois).

Elle me facture 50 euros pour un évier mal nettoyé (selon elle), et 32 euros une bouteille de gaz alors que je ne devais en payer que la moitié.

Elle ne présente aucune facture justificatives de ces dépenses.

Que faire ??? merci d'avance de votre aide ou de vos conseils, vu les montants qui dépassent presque un salaire mensuel je veux aller jusqu'au bout des procédures possibles.

Je suis un peu dégoûté par l'attitude du bailleur qui m'a toujours dit de ne pas m'en faire pour la caution, qu'elle savait que le logement avait 40 ans etc.

Merci d'avance !!!

-----  
Par cocotte1003

Bonjour, il faut déjà commencer par vérifier les états des lieux, celui sortant doit être le même que celui entrant, sinon il y a usure (pour le propriétaire), dégradations, saleté, taches (pour le locataire). Le bailleur doit vous justifier des retenus sur votre dépôt de garantie par des DEVIS. Tous les nouveaux achats doivent être faits à qualité égale à ceux remplacés. Si vous pensez que le bailleur n'est pas dans son bon droit et que vous ne trouvez aucun accord par ECRIT, vous pouvez saisir le juge de proximité qui lui tranchera la question, cordialement

-----  
Par kikoo79

Merci. Par exemple moi je pensais qu'elle me prendrait quelques euros pour les tâches d'humidité (dues à son logement, malgré aération, rien n'en est venu à bout). Mais elle a racheté un matelas neuf !!

-----

Par cocotte1003

Rebonjour, si le matelas n'était pas taché à votre entrée et qu'il l'est au moment de votre départ, votre bailleur a tout à fait le droit de le changer et de vous présenter la facture. C'est comme si vous faites des traces sur un mur, il est en droit de repeindre au minimum tout le mur. Avant de faire un état des lieux de sortie, il vaut mieux tout remettre en ordre (comme cela était sur celui d'entrée) afin d'éviter les déductions sur le dépôt de garantie. En meublé, le propriétaire a le droit de faire une répartition sur charges de l'électricité, cordialement

-----  
Par kikoo79

Je vois... m'enfin, de là à changer un matelas entier pour quelques tâches quasiment invisibles... je suis outré.

Le problème, ce ne sont pas les retenues, mais leur montant énorme.

Dans ce cas, je peux peut-être prendre la loi à la lettre moi aussi et dire que je refuse de payer l'électricité et l'eau, puisque les factures ne sont pas à mon nom !

-----  
Par mimi493

Je vois... m'enfin, de là à changer un matelas entier pour quelques tâches quasiment invisibles... je suis outré. parce que vous auriez aimé dormir sur un matelas taché par un autre, à votre arrivée dans les lieux ?

-----  
Par kikoo79

Il s'agit de tâches d'humidité minimes. Si le logement est humide par nature, qu'y puis-je ? Vous êtes là pour descendre les gens, ou les aider ? Vous savez ce que représentent 1000 euros pour un jeune ??

-----  
Par mimi493

oui, c'est pour ça, qu'on conseille aux gens de réparer avant de partir. Vous en auriez eu pour moins de 100 euros si vous l'aviez changé vous-même (et vous pouviez en acheter un d'occasion)

Un matelas ça ne prend pas de tache d'humidité, car il y a la housse, le drap, qu'on dort dedans (donc il se réchauffe), donc il est très peu plausible que ce soit de l'humidité.

Pensiez-vous à ouvrir les fenêtres une heure par jour ?

-----  
Par kikoo79

Bonjour,

En fait les fenêtres étaient tout le temps ouvertes car il y avait des barreaux, ainsi j'aérais beaucoup. Mais rien n'y a fait.

En plus, les tâches qu'elles m'ont montrées étaient d l'autre côté du matelas, que je n'ai jamais tourné.

Ca ressemble à un coup monté, peut-être y étaient-elles avant, je ne sais pas.

-----  
Par kikoo79

Bonjour,

Suite à la réception de la lettre LRAR de mon ex-bailleur :

- elle reconnaît avoir perçu des "régularisations" de charges non dues, ainsi que le trop perçu de loyer correspondant aux jours où je n'ai pas occupé le logement en mai, ainsi qu'une bouteille de gaz entière

Elle m'adresse donc un chèque de 865 euros en remplacement du premier chèque qu'elle m'avait fait parvenir, mais persiste et signe notamment au niveau du matelas et des rideaux (qu'elle a fait restaurer au lieu de les changer, ce qui explique le coût de l'intervention).

Je me demande s'il faut que je continue l'action, et demande une conciliation devant le TI ? En effet, avec ce chèque elle ne fait que me rendre ce qui me revient de droit puisque je n'aurais jamais du payer ces charges, mais je conteste

également les autres retenues qu'elle a effectuées. Le litige porte donc désormais sur 400 euros.

Qu'en pensez-vous ?

Merci d'avance !

Cdlt

-----  
Par mimi493

Avez-vous eu une facture pour les retenues sur le dépôt de garantie ?

C'est le tribunal de proximité pour les problèmes de dépôt de garantie, pas le TI.

-----  
Par kikoo79

Bonjour,

Oui, elle m'a fait parvenir des factures. Mais pour le matelas notamment, je ne suis pas d'accord avec le fait qu'elle l'ait changé, pour quelques taches minimes.

Qu'en pensez-vous, ce thème est-il défendable devant le juge de proximité ?

-----  
Par Muriel62

Bonjour

Je suis locataire d un meublé.Le préavis d'entrée n'a pas été fait. Je dois quitter le logement dans quelques jours et le proprio me demande de changer le matelas du clic clac car il y a des tâches,mais celle ci était déjà là avant mon arrive. quel recours puis je avoir

Cordialement

-----  
Par Lag0

Bonjour,

Le préavis d'entrée n'a pas été fait.

Je suppose que vous vouliez écrire "état des lieux" et non "préavis" ?

Malheureusement pour vous, en l'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est réputé avoir reçu le logement en parfait état (code civil). D'où l'importance d'exiger qu'il en soit fait un quitte à faire appel à un huissier.

Donc toute dégradation constatée à l'état des lieux de sortie peut être mise à la charge du locataire, même si en réalité, elle existait déjà à son arrivée.