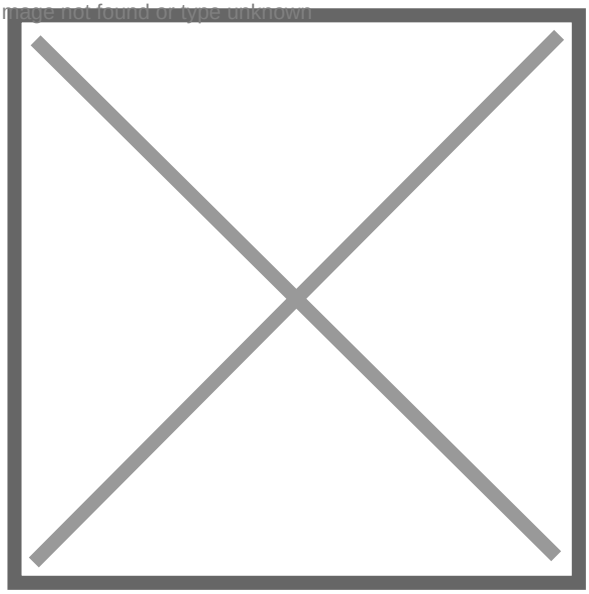
Image not found or type unknown



Litige de caution : propriètaire verreux.

Par **Milanou_old**, le **20/12/2007** à **16:41**

Mon ancien propriétaire est agent immobilier. Il m'a loué une chambre dite refaite à neuf. Après deux ans de location, au moment du rendu de l'appartement, il ne m'a fait signé aucun état des lieux. J'étais en présence de deux témoins. Après presque trois mois sans nouvelle, je lui ai adressé une lettre recommandé demandant suite. Il m'a répondu par courrier, joignant un état des lieux, un devis et un lettre, en stipulant que le montant des travaux dépassé celui de la caution. Or, j'avais repeint l'appartement et rebouché les trous m'ayant permi de fixer une biblitohèque avant de lui rendre. Le contrat de location ne stipulait pas qu'il mettait interdit de faire des travaux. Au moment de l'état des lieux, j ai fait remarqué que les trous que j'avais moi même bouché était plus propre que d'autres, sur le même mur, issu de mon propriétaire. Il a jugé nécessaire de recommencé la rebouche et la peinture. Le devis est de 900 euros pour un chambre de 11 mètre carré rien que pour cette intervention. De plus, il me reproche un carreau de sol cassé. Cependant, lors de la prise de l'appartement, deux d'entre eux s'étaient révélés immédiatement défecteux, étant donné un sol irrégulier (ses deux carreaux ne sont pas stipulés dans l'état des lieux). Les travaux étaient défaillant pour d'autres raisons : le sanibroilleur n'a jamais fonctionné correctement. Le chauffaut à fuit du début à la fin de ma location. Un dégat des eaux a été subit dans un appartement à l'étage inférieur. Suite à leur action, un plombier a visité notre étage. La cause était que les joints de ma douche étaient comme inexistant. La fourniture et la pose d'un nouveau balon (350 euros), ainsi que la mise en place de joint pour le tour de douche (100 euros), sont dit à ma charge par mon propriétaire, me reprochant d'avoir mis à sa charge des frais de plomberie qu'il dit me revenir. Cependant, l'entreprise employée par mon locataire, lui est connue depuis de nombreuses années. Ayant perdu un passe, et acceptant de me faire facturer des frais de peinture, une part devait logiquement être perdue, mais l'entièreté... Le devis m'étant parvenu chiffre à 1432 euros le montant des frais de remise en état. Ma caution est au alentour de mille euros.

Mes questions :
Comment puis-je récupérer ma caution ?

Met-il possible de montrer la surélévation du devis ?
Dois-je porter plainte pour escroquerie ?

Par **leforumimmo**, le **20/12/2007** à **17:38**

Bonjour,

Si vous n'avez pas fait l'état des lieux de sortie avec le propriétaire alors que vous lui avez remis les clés, vous devriez lui envoyer une lettre en RAR le mettant en demeure de faire avec vous l'état des lieux de sortie, lui rapeler que le délai maximum pour qu'il vous rende le dépôt de garantie est de 2 mois sinon il vous doit des intérêt au taux légal. Dite lui que vous serez accompagné d'un huissier. et que par la suite si des travaux doivent être entreprie, que vous souhaitez au moins 3 devis.

Le ballon ne peut être à votre charge.

Je pense qu'un bon RAR avec mise en demeure et rapelle des clauses de la loi du 6 jullet 1989 relative au baux d'habitation devrai l'aider à vous rendre la caution.

Parlez lui aussi du devoir de conseil d'un professionnel de l'immobilier attaquable devant un tribunal!!! Un état des lieux doit être fait à la fin du préavis contradictoirement et signés par les deux parties

Par **Milanou_old**, le **21/12/2007** à **11:29**

Bonjour,

Je vous remercie vraiment...

Accepteriez vous de m'aider encore un peu ?

A la fin du préavis, nous avions rendez-vous pour l'état des lieux. Nous sommes rencontré dans l'appartement, et avons discuté de l'état des lieux, mais je me suis fait reconduire sans n'avoir rien signé.
C'était fin août. Il m'a dit m'envoyer des devis. Ce n'est que trois mois plus tard, n'ayant rien reçut, que je lui ai envoyé un recommandé.

Nous sommes maintenant en décembre, il m'a dit me renvoyer un courrier que je n'aurai pas reçut.
En même temps que le devis, il m'a envoyé un état des lieux ou ne figure que sa signature...
Je crois donc qu'il n'est pas valable.

Mais, les travaux ont déjà été fait. Puis-je quand même solliciter une deuxième visite cette fois accompagnée d'un huissier ? Demander trois devis pour la réalisation des travaux ?

En vous souhaitant surtout une très bonne journée.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **leforumimmo**, le **23/12/2007** à **17:48**

Bonjour,

Si je comprends bien, vous avez eu un rendez vous pour établir un état des lieux mais n'ayant pas trouvé d'accord vous n'avez pas pu signer celui-ci.

Vous auriez dû à partir de là contacter un huissier pour refaire l'ELS (les frais sont déduit entre les deux parties)

Aujourd'hui, le fait est que les travaux sont déjà fait et que vous n'avez pas signé l'ELS.

ELS ne peut sous cette condition vous êtes opposable.

Vous devriez recontacter par RAR le propriétaire lui demandant de refaire l'ELS avec vous pour le signer et que vous serez accompagné d'un huissier.

Le propriétaire devra prouver le montant qu'il vous retient sur le dépôt de garantie.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés