



Litige restitution incomplète de caution

Par **adrien**, le **06/12/2011** à **11:59**

Bonjour à tous,

J'ai malheureusement loué un appartement de 18 m² dans le 19^{ème} de PARIS, pendant 2 ans à un loyer de 650€. Mauvais état, humidité impressionnante, porte qui ne rentre pas entièrement dans ses gonds, cafards...

Situation difficile.

Lorsque j'ai enfin pu quitter ses lieux vers d'autres horizons plus réjouissants, mon propriétaire a été extrêmement malhonnête :

sur les 1200€ de caution, il ne m'en restitue : 100.

- Pour le rachat d'un frigo alors que l'ancien fonctionnait encore (la porte du freezer a été cassée à cause de la glace qui se forme, il était agé et en mauvais état) qu'il justifie d'une facture.

- dans la SdB, une vis des gong à lacher suite à l'humidité (aucune aération), de l'air rentrait donc par la fenêtre. Il me le facture par DEVIS à 800 euros. Je sais qu'il ne le fera pas refaire, un locataire étant déjà en place, il fait tout lui même dans son appartement. 800 euros...:-(((

- la réfection entière de l'appartement pleine de moisissures, ce qui était déjà le cas à mon arrivée.

Afin qu'il fasse ses travaux, je lui ai laissé l'appartement tout le mois d'octobre, car j'avais déjà quitté les lieux, tout en lui payant le loyer jusqu'à la fin du bail, donc jusqu'à fin octobre. Aucun impayé bien sûr en 2 ans. J'ai toujours été courtois et respectueux de ce monsieur, ce qui n'a pas été son cas.

J'ai refusé de signer l'état des lieux de sortie. Sur le premier état des lieux de sortie que je lui ai demandé de signer avant de lui laisser faire ses travaux sur mon temps de location, il n'y avait pas mention de ces problèmes. Il les a rajouté a posteriori. Sur ma feuille déjà signée par nous deux à la fin de la location.

Comment puis-je procéder ? comment accepter que ce qui représente un mois de salaire pour moi serve à ce monsieur pour rétablir l'état déplorable de son appartement ? L'argent n'est pas mon plus gros souci (mais en fait parti), je préférerais donner cette somme à une association caritative que de savoir cet homme l'utiliser à des fins personnelles.

En vous remerciant pour le partage de vos connaissances et votre aide,

Adrien

Par **cocotte1003**, le **06/12/2011 à 12:57**

Bonjour, avez-vous un double de cet état des lieux d sortie avant les modifications du bailleur ? cordialement

Par **adrien**, le **06/12/2011 à 16:20**

Bonsoir,

Non, la première version (soit avant ses modifications), il y avait coché dans les grilles : "bon état" PARTOUT !

Après il a rajouté dans commentaire

"Frigo HS" "Fenêtre HS"

sur ma feuille !!

alors qu'a coté, la grille de "diagnostic" stipule "bon état" et non pas "mauvais état" pour la sdb, les murs, les équipements (d'ailleurs c'est le cas, le frigo fonctionnait encore très bien avant mon départ puisque je l'utilisais...)

il apparait évident que ces mentions sont venues se rajouter...puisque incohérentes entre elles.

Je ne sais pas si j'ai été clair ? Il y a falsification de l'EDL de sortie que j'ai signé en avance (puisque je lui laissais l'appartement pour son "rafraichissement" *mode bonne poire on* et que je continuais à louer (=payer) l'appartement. On a refait le tour des lieux à la fin octobre, lorsqu'il a trouvé un autre locataire. c'est là que tout c'est compliqué, puisque j'ai refusé de signé un nouveau EDL de sortie ou il mentionnait des dégradation à mes frais qui ne l'étaient pas (usure, moisissures, humidité).

d'ou ses modifications sur le seul EDL de sortie que j'ai signé AUPARAVANT pour me substituer 1100 €.

merci de votre réponse,

Cordialement,

Adrien

Par **cocotte1003**, le **06/12/2011 à 17:51**

bonjour, ce qui est clair c'est que le 1 EDL de sortie avec remise des clés qui est valable puisqu'il vous l'avez signé tous les 2 et que vous en avez un double. Vous devez donc le comparer avec celui d'entrée et voir ce qui a changé car c'est comme ça que vous aurez exactement les travaux que vous devez payer. Donc à première vue, aucune réfection de peinture par contre vous avez signé un frigidaire HS ainsi que la fenêtre, et là il va falloir payer un nouveau frigidaire (moins l'état d'usure) de qualité comparable à celui qui était dans l'appartement. Vous dites : il me facture, avez-vous les devis ? Vous faites une LRAR à votre bailleur en lui mettant en demeure sous huitaine de vous faire parvenir les devis correspondant aux frais, en lui spécifiant que l'EDL de sortie est noté murs en bon état que vous n'avez donc pas à payer la réfection peinture des murs. Vous lui demandez donc de vous restituer le Depot de garantie en se conformant à la différence des EDL d'entrée et sortie, que sans réponse sous huitaine vous saisissez le juge de proximité, cordialement

Par **adrien**, le **06/12/2011** à **22:54**

Bonsoir,

Merci pour votre réponse claire et rapide.

Je reste néanmoins interloqué :

- les dégradations mentionnées à posteriori sur un document signé (fraude) ne sont pas de mon fait, il suffit donc de l'écrire pour que j'ai à le payer ?
- la fenêtre fait partie des murs, 800€ à ma charge, je ne l'ai pas dégradé en en faisant mauvais usage, c'est l'absence d'aération, la très forte humidité qui a causé la rouille d'une pièce métallique qui tenait le gong de la fenêtre, occasionnant un léger décalage de cette dernière dans l'encastrement. Il ne s'agit donc pas de 800€ de réparation.

Même sans être bricoleur cela semble évident.

- le réfrigérateur fonctionnait très bien à mon départ, il n'est pas HS, je n'ai pas signé l'EDL sortie avec ça dessus ! pourquoi est-ce à moi de payer ???

je n'ai aucun moyen de vérifier s'il a vraiment changé de frigo ni s'il a fait réparer la fenêtre (devis uniquement joint à une LARL insultante)

D'après vous, je dois juste accepter les sommes qu'il me demande au motif qu'il a gribouillé ce qu'il voulait sur un EDL déjà signé ?

Je n'ai aucun recours ?

Je vous remercie quand même de votre aide mais en reste assez contrarié.

Cordialement,

Adrien

ps : j'ai contesté la véracité de l'EDL falsifié dans une LARL avec tous les points précédemment évoqués dans mes posts. Je pense déposer un recours en justice (tribunal d'instance du quartier) car je me sens réellement victime d'une injustice.

Par **adrien**, le **06/12/2011** à **23:00**

une vis qui rouille, est-ce une dégradation en deux ans d'utilisation des locaux ? De meme, vous dites payer le frigo moins l'usure du temps, que cela signifie t'il ? il est évident que pour 200€ il s'en est repris un neuf dernier cri !

dsl pour le double post mais je suis vraiment abasourdi par la situation dans laquelle je me suis mise :

moi je ne peux pas me payer de frigo à 200€ pour chez moi en ce moment !!! mais pour ce monsieur oui !!!!

si au moins je pouvais récupérer le pseudo frigo HS cela m'irait bien ;-)

Par **cocotte1003**, le **07/12/2011** à **08:54**

Bonjour, il ne faut payer que ce qui est sur l'DL de sortie QUE VOUS AVEZ SIGNE, si il a écrit sur votre double de EDL que le frigidaire est HS et que vous avez signé il faut vous "battre" sur le prix qui est, à première vue" élevé. C'est le juge de proximité qui règle les litiges de ce genre. Commencez par lui demandez les justificatifs des travaux, s'il ne vous les donne pas, le problème est réglé, il doit vous rendre tout votre dépôt de garantie, cordialement