



Non restitution de caution

Par **os92**, le **06/06/2013** à **19:35**

bonjour

Nous avons quitté notre appartement en location avec un état des lieux mentionnant des peintures dégradées au niveau de la salle de bain (nous n'avons pas eu la copie de l'état des lieux d'entrée ni de sortie).

En fait, la ventilation était déficiente pour une salle de bain toute petite avec une douche située au fond derrière les toilettes. De la moisissure s'était développée que nous n'avons pas pu faire disparaître en dépit d'un nettoyage en règle.

La personne qui nous a fait l'état des lieux nous a rassurés et nous expliquant que les peintures ne seraient pas à notre charge. Cependant, deux mois étant passés, nous avons reçu notre état de remboursement du dépôt de garantie.

A notre grande surprise, un forfait de nettoyage et de peintures nous a été décompté en plus de provisions pour régulation de charges 2012 et 2013. Tant et si bien qu'au lieu de recevoir un chèque, nous nous retrouvons avec un débit à rembourser !

Nous avons contacté notre agence pour obtenir des explications et la réponse a été qu'il fallait que soit consultée la personne qui a fait l'état des lieux ainsi que le propriétaire. Nous avons fait notre réclamation par téléphone puis par mail auprès de l'agence. Maintenant la semaine est presque passée et nous ne voyons rien venir.

Comme nous sommes en déplacement à l'étranger d'ici la fin de la semaine, nous nous inquiétons de savoir si nous avons un délai dans notre démarche de réclamation. Car si nous devons intervenir à nouveau, nous ne pourrions pas le faire avant notre retour programmé d'ici dix jours.

Dans notre réclamation écrite, nous avons mentionné ce qui suit :

« Nous souhaitons que nous soit restitué le montant de notre caution d'origine. En effet, nous avons déjà signalé un problème concernant la peinture dans notre appartement. Ce défaut, qui était présent dans d'autres parties de l'appartement, n'avait pas été retravaillé en dépit de notre demande formulée l'année dernière par mail.

D'autre part, en plus d'un défaut concernant la peinture, la salle de bain présentait des traces

de moisissures, de champignons noirs toxiques pour la santé. Ces moisissures étaient la résultante d'un défaut de conception au niveau de la ventilation. Ce défaut ne saurait nous être imputé. Nous avons utilisé cette salle de bain de la manière la plus simple qui soit, et n'avons rien fait d'autre que prendre des douches sans utilisation anormale.

Dans l'attente de votre bien aimable compréhension et de la restitution de la somme qui nous est due.

Si d'éventuelles provisions pour régularisation de charges et répartition de charges locatives 2012 nous étaient imputées et retirées sur notre caution, je souhaiterais qu'elles nous soient expliquées. »

Au vu de ces éléments, pourriez-vous, s'il vous plaît, nous indiquer quelle serait la meilleure démarche que nous pourrions suivre afin que nous soit effectivement restitué le montant de notre caution.

Par **cocotte1003**, le **07/06/2013 à 20:17**

Bonjour, vous faites une LRar au bailleur pour le mettre en demeure de vous restituer votre dépôt de garantie et non caution et cela sous huitaine sans quoi vous remettrez le dossier au tribunal. Le bailleur est en droit de retenir 20 % du dépôt de garantie pour la régularisation annuelle des charges, charges qu'il devra vous justifier tout comme les travaux retenus sur votre DG. La Lrar est à envoyer au bailleur car c'est lui qui détient le montant du dépôt de garantie et vous faites une copie simple à l'agence. Les travaux de réfection de peinture ne vous sauront pas imputés si vous avez la preuve, dont LRAR, que vous avez signalé les problèmes en court de bail, cordialement

Par **Lag0**, le **08/06/2013 à 07:48**

Bonjour,
Une fois de plus :
ON NE REPART PAS D'UN ETAT DES LIEUX SANS SON EXEMPLAIRE SIGNE DES 2 PARTIES !
Soit le document est rédigé directement en 2 exemplaires, soit on accompagne le rédacteur à la première photocopieuse et l'on signe après les copies.
En n'ayant pas avec vous le document signé du bailleur, vous ne pouvez pas réclamer grand chose. Vous lui avez signé un chèque en blanc. Il peut rajouter dessus toutes les dégradations qu'il veut !

Sinon, imaginons que vous ayez votre exemplaire et qu'il est bien noté "des peintures dégradées au niveau de la salle de bain".
Le bailleur a alors tout à fait le droit de vous compter une réfection de ces peintures. Il est plutôt sympa s'il ne vous compte qu'un nettoyage !

Vous dites avoir averti le bailleur de ce problème par mail. Bien que nous soyons au 21ème siècle, il faut savoir que téléphone ou mail ne sont pas des moyens "officiels" de prévenir un bailleur et que seule la LRAR permet de prouver qu'il y a bien eu contact. Vos mails, c'est comme si vous n'aviez rien fait.

Par **Boud**, le **08/06/2013** à **14:08**

Bonjour,

Pas d'état s lieux d'entrée ni de sortie= rien pour prouver vos dires. Pire, si vous avez signé un état des lieux de sortie qui mentionne les désordres, eh bien vous êtes bon pour régler la facture, des lors que vous n'avez aucun moyen de prouver qu'ils existaient à l'entrée.

S'agissant du mail, dans le cas présent il n'est pas valable car vous avez la certitude de l'avoir envoyé mais pas la preuve qu'il l'a reçu...

Par contre un mail peut être recevable devant un tribunal si c'est celui qui l'a reçu qui l'utilise, donc faites gaffe quand vous envoyez des mails..