



Restitution de caution, la note est plus que salée

Par **polompom**, le 12/11/2010 à 08:45

Bonjour,

je me permets de vous contacter afin de vous exposer mon problème,

je devais récupérer mon depot de caution le 28 septembre, je ne le recois que ce matin, 02 novembre, et constate que mon ancien propriétaire a retiré 592,50 de celle ci.

l'etat des lieux de sortie faisait mention:

- changer le flexible de la douche (**prix facturé 42,50e**)
- un éclat de 1 cm sur le profil d'un porte de placard coulissante (qui ne genait en rien son utilisation, il s'agissait simplement d'un impact du à l'utilisation de la porte) **166,50** il urait donc changer entierement la porte
- changer la douchette de l'évier **35 euros**
- et un éclat sur un carreaux de carrelage **172,50 euros,**

et il me facture 176 euros de taxes menagères comment puis je verifier la légitimité de cette somme?

à noter que j'ai occupé cet appartement du 15 decembre 2009 au 28 juillet 2010.

qu'il avait exigé de moi trois mois de caution, ce qui était déjà illégal, mais ayant absolument d'un toit rapidement je n'ai pu que me plier, et que la caution m'est restituée avec 1 mois et une semaine de retard.

si vous pouviez soit m'informer de procefure ou des instances poiuvant me venir en aide, je

vous en serais tres reconnaissante
vous remerciant infiniment de votre aide,

Par **mimi493**, le **12/11/2010 à 14:40**

Pour le dépôt de garantie de 3 mois, il fallait le payer pour signer le bail et une fois dans les lieux, LRAR pour récupérer le surplus.

Est-ce qu'il vous justifie les travaux par facture ou devis ?

La TEOM doit être justifié par la copie de son avis de taxe foncière, elle n'est payable qu'au prorata de l'occupation et les frais de rôles ne sont pas récupérables.

Par **polompompom**, le **12/11/2010 à 16:26**

non pas de devis, mais en meme temps il est patron d'une entreprise de travaux... je crains qu'il ne dresse le devis de cette façon, serait ce legal?

et vous mentionnez les frais de role, de quoi s'agit-il s'il vous plait?

ce qui me choque le plus, c'est que sur EDL est mentionnée que l'eclat sur le carrelage est sur un seul carreau et il me facture 172,50 idem pour une porte de placard coulissante...

autre soucis: il ne va pas chercher les recommandés! je l'avais mis en demeure de payer le depot de caution, car il etait en retard, mais il n'est jamais allé chercher les recommandé.

Par **mimi493**, le **12/11/2010 à 16:56**

Gardez précieusement les lettres retournées sans les ouvrir.

Les frais de role c'est une taxe de 8% (et ensuite une TVA sur ce montant), ce sont des frais de gestion de l'organisme qui fait le recouvrement et la répartition

<http://www.adil.org/56/modules.php?name=News&file=article&sid=211>

De nouveau une LRAR, exigeant le justificatif de toutes les retenues faites, qu'à défaut, dans un délai d'un mois, vous saisissez le tribunal de proximité.

Vous aviserez ensuite concernant les sommes quand vous aurez les justificatifs.

Tant pis s'il ne va pas chercher ses LRAR (elles vous reviennent non réclamées, il n'y a pas un problème d'adresse ? C'est bien celle inscrit sur le bail ?)

Si un mois après, vous n'avez pas les justificatifs, vous faites une saisine simplifiée du tribunal de proximité

Par **polompompom**, le **12/11/2010** à **17:34**

oui l'adresse est correcte, c'est celle du bail et de sa société.

L'AR ne m'est pas revenu, ni la lettre pour le moment, ca doit faire un mois que je l'ai postée.

N'y a t il pas une reglementation quant au devis? on peut facturer les choses à n'importe quel tarif?

je crains de me trouver comme deux ronds de flans, si grace a ses connaissances il parvient a faire etablir un devis qui facture un carreau de ceramique a 172,50 et que je n'ai plus de recours..

Par **mimi493**, le **12/11/2010** à **18:32**

Allez à la poste, à tous les coups la LRAR a été reçue (c'est pour ça qu'il vous a répondu) mais l'AR a été perdu.

Les prix sont libres MAIS si le devis est manifestement abusif, il y a une voie de recours évidemment.

Attendez d'avoir les devis, exigez carrément dans votre LRAR les factures, ne parlez pas de devis (les devis suffisent mais ça peut l'inciter à faire les factures)

C'est justement parce que le bailleur peut faire appel au plus cher prestataire de la ville, que le locataire a INTERET (en plus d'ailleurs de l'obligation légale) de faire les travaux avant de partir.

ça vous aurait couté moins d'aller acheter une douchette et un flexible et de faire des réparations "cache-misère"

Par **Clara**, le **12/11/2010** à **19:01**

Bonsoir, vous pouvez verifier sur le site de la poste avec le numero de vos LRAR si le courrier a bien ete distribué ou non

<http://www.laposte.fr/Particulier>

Par **polompompom**, le **12/11/2010** à **19:27**

j'avais changé le flexible mais ca ne lui a pas convenu, donc il a quand meme voulu le changer pour ce qui est de la douchette il s'agissait d'une "fuite" tellement minime (le jet ne coulait pas en un filet il y avait un petit jet de travers) qu'à la base je ne l'avais meme pas remarqué, mais il chipotait tellement que je n'en pouvais plus, tout c'est tellement mal passe

avec ce monsieur, que je n'avais qu'une hate c'est que ca se termine, meme maintenant je me demande si ca vaut le coup de tenter quelque chose, je serais soulagée quand je n'aurais plus rien a voir avec lui.

c'est triste car je suis une locataire honnete, jamais de retard de paiement , un profond respect de lieux et je suis tombée sur le pire des escrocs, qui loue des 38 mé a des familles de 5 personnes et qui se sert de nos parties communes pour exposer ses matériaux de chantier, nous avons meme des cafards, je payais 800 euros de loyer pour un 38 m2, sans cave sans boîte aux lettres, sans local à poussette ni velo, enfin ca m'a permis de ne pas dormir ds la rue, mais c'est quand même honteux, car ces personnes font leur argent sur le dos de gens qui n'ont pas le choix, car aucune agence ne veut louer si on a pas trois fois le montant du loyer... meme avec caution et cdi...

enfin tant pis, maintenant c'est fait, je vis dans un joli appartement qui fait presque le double en surface et je paie le meme loyer, il y fait bon vivre et c'est un bonheur.

en promenant mon chien je vois tous les soirs un homme qui dort dans sa voiture... ca donne à réfléchir...

Merci Clara pour l'info du LAR,

merci en tout cas mesdames de votre aide si précieuse et généreuse,
je vous souhaite bonne continuation et bonne soirée

Par mimi493, le 12/11/2010 à 21:20

Pour le flexible, vous auriez du refuser de signer l'EDL mentionnant un flexible à changer.
Pour la douchette, il est dans son droit.

On est bien d'accord que tout ce qu'il indique comme réparation était noté sur l'EDL de sortie que vous avez signé et vous avez votre exemplaire signé par le bailleur ?

Par Clara, le 12/11/2010 à 21:30

Le petit jet de travers pour la douchette, c'était surement du calcaire qui s'enleve en 5mn avec du vinaigre blanc, ça fait cher

Par mimi493, le 12/11/2010 à 23:05

Alors vous deviez le faire avant l'EDL. En tant que locataire vous aviez l'obligation de faire l'entretien et avant l'EDL vous auriez du vérifier les joints et nettoyer de toute la robinetterie/flexible. Vous êtes dans votre tort et vous en payez le prix

Si l'EDL mentionne qu'elle fuit ou qu'elle est à changer, que vous avez signé ça, aucun recours sur le remplacement.

Par **polompompom**, le **13/11/2010** à **17:41**

oui je le sais, c'est pourquoi je n'exerce aucun recours quant au flexible et à la douchette, c'est la suite qui me chiffonne, le remplacement d'une porte coulissante pour une legere marque d'1cm et le carrelage...

par contre, une autre question, qui me sera utile pour l'avenir, est il possible de disposer d'un délai pour faire les travaux soi meme une fois que le proprio a pointer les choses a faire, ou est il possible de demander une sorte de pré état des lieux? un truc qui laisse la possibilite de corriger ce qu'on a pas vu ou ce a quoi on a pas penser...

car avec les moults cartons et autres paperasseries liées au déménagement il y a des petites choses qui nous echappent, et ca coute moins cher d'y remedier soi-même.

alala et dire qu'il est blindasse ce monsieur... plus t'en as plus t'en veux, je me sens plutot bien dans peau de prolo! hihi...

Par **mimi493**, le **13/11/2010** à **23:36**

Vous n'avez pas de délai : l'EDL se fait juste avant la remise des clefs
Le pré-état des lieux est possible, si le bailleur l'accepte, s'il est honnête donc s'il est malhonnête, ça ne changera rien (le pré-état des lieux n'est pas opposable). Il n'y a que dans certains HLM où ils le font car là leur intérêt est de récupérer un logement sans avoir besoin de faire des travaux.

Je sais qu'on ne voit pas tout, mais il y a une marge entre ne pas voir quelque chose, et ne pas chercher à voir, ne pas faire l'entretien normal (si vous aviez pensé à entretenir la douchette, il n'y aurait pas eu de calcaire. L'éclat du carrelage, vous saviez qu'il était là)

Mais maintenant, vous le savez, faut se faire avoir une fois pour ça.

Une solution est de demander à un tiers, un ami que l'on sait tatillon au possible, de venir faire une inspection mais surtout de réparer/entretenir au fur et à mesure