Image not found or type unknown

Prélevement de caution illégitime

Par **Aceton**, le **10/09/2016** à **14:26**

Bonjour,

J'ai reçu il y a a peu près 1 mois un courrier de mon ancien propriétaire m'indiquant le prélèvement de caution réalisé avec le chèque.
Ainsi 3 chefs :
- facture d'eau 20e
- "régularisation des charges" 17e
- Pot de peinture 110e

Concernant la facture d'eau, j'ai eu 2 fuites à mon appartement. A force de relancer le propriétaire pour la première, j'ai finis par appeler le plombier moi même. Le problème c'est qu'il y a eu une seconde fuite. j'ai donc contacté mon propriétaire qui me disait qu'il allait s'en occupé, chose qu'il n'a jamais fait.

Concernant le pot de peinture, c'est le point ou je suis le plus estomaqué. Il y avait effectivement 2 trous que j'avais rebouché mais pas repeint. Lorsque je lui ai demandé si cela était gênant le jour de la signature du bail de sorti, il m'a dit que non. Je lui ai également demandé comment cela se passerait pour la caution et il m'a dit que "normalement il ne devrait pas y avoir de problème".

Je l'ai de ce fait contacté pour avoir une explication. Avec le pot qu'il a acheté, il y a de quoi recouvrir 100m2 de surface, hors en étant large, les trous ne font qu'une dizaine de.. cm2 ! Il m'a envoyé sur le carreau en me disant de lui adresser un recommandé, signe qu'il est près a allé en justice. Normal, pour une somme pareil il n'est pas rentable de faire un procès.

Moi j'ai vraiment envie de récupérer mon argent. Il n'est pas normal qu'un propriétaire puisse se faire du bénéfice sur une caution, puisqu'en l'occurrence je suppose qu'il va repeindre tout l'appartement, et d'autres encore.

J'ai donc plusieurs pistes.

1/ Je voudrais lui adresser un courrier en recommandé lui demandant de me joindre toutes les factures correspondants aux montants précédemment cités.

2a/ Il a les justificatifs : là cela devient du droit pur. Il me semble qu'un prélèvement sur une caution doit être équivalent au dommage causé. Ainsi il devrait a la rigueur me faire payer peut-être 1% du prix. Qu'en pensez-vous ? Il est évident que je ne le trainerais devant un tribunal que si je suis sur a 100% de gagner, il faudrait donc dans l'idéal une jurisprudence

constante et je pense pas que mon cas soit unique, loin de là.

2b/ Il n'a pas les justificatifs : a partir de là je vois pas ce qui m'empêcherais de porter plainte à son encontre puisqu'il me fait payer des sommes qu'il n'est pas en mesure de prouver. Ce serait donc l'hypothèse la plus favorable pour moi.

Enfin d'une manière plus générale. Est-ce que lui adresser un courrier en recommandé m'engage dans une procédure ? Est-ce que je devrais contacter un avocat ($$) pour qu'il le fasse ou puis-je m'en charger ? Mise a part la demande des justificatifs, devrais-je y faire figurer d'autres mentions ? Par exemple devrais-je ensuite écrire "en cas de non envoi, je me verrais dans l'obligation de porter plainte pour vol" (c'est un exemple) ?
Enfin, une fois qu'il m'aura répondu, que devrais-je faire ? Contacter un avocat ? Aller voir la police ?

Il est évident que les sommes en jeu vont en faire rire plus d'un mais je m'en fiche. j'ai déjà eu des problèmes similaires avec des propriétaires qui se gênent pas pour "gratter des ronds" sur le dos des étudiants et c'est le genre de chose qui m'insupporte. D'ailleurs le fait qu'il m'est immédiatement dit de lui adresser un recommandé m'interpelle.

De plus, étant moi même en droit, n'hésitez pas à me renvoyer vers des articles de doctrines, ou des jurisprudences concernant ce genre de cas. Je souhaite vraiment tout faire pour récupérer mon du, peu importe si je dois y donner de ma personne, tant que l'investissement n'est pas financier.

Enfin dernière précision, je l'ai appelé dès réception du courrier. il ne m'a pas répondu pendant plusieurs jours malgré plusieurs appel. il m'a enfin adressé un message comme quoi il était a l'étranger. Étant moi même parti entre temps je n'ai pu le contacter qu'aujourd'hui.

Merci d'avoir pris le temps de me lire.

Par **janus2fr**, le **10/09/2016** à **16:01**

Bonjour,
[citation]De plus, étant moi même en droit, n'hésitez pas à me renvoyer vers des articles de doctrines, ou des jurisprudences concernant ce genre de cas.[/citation]
Si vous suivez une formation en droit, je suis étonné qu'à plusieurs reprises, vous parliez de porter plainte ! Nous ne sommes pas ici devant une infraction pénale, mais devant un différent civil. Il n'est donc pas question de plainte.

Première chose à vérifier concernant "ce pot de peinture", la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie fait t-elle ressortir des dégradations concernant la peinture du logement ?
Si non, on peut s'arrêter là, aucune retenue à ce titre n'est possible sur votre dépôt de garantie (et non caution, la caution étant la personne qui se porte garant en cas d'impayés).
Si oui, comme vous l'avez vous même cité, toute retenue sur le dépôt de garantie doit être justifiée par devis ou facture. Sans cela, la somme doit être restituée.

Si donc il s'avère que la retenue a été faite indument, vous envoyez à votre bailleur une LRAR de mise en demeure de vous rendre la somme sous 8 jours sans quoi vous saisirez le juge de proximité (pour une injonction de payer).

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Etant vous même dans le droit, cette procédure ne devrait pas vous poser de problème, pas besoin d'avocat...

Par **Aceton**, le **12/09/2016** à **19:19**

Bonjour janus2fr et merci beaucoup pour ta réponse qui est clair, concise et complète.

Effectivement quelques erreurs, disons qu'au moment d'écrire je n'étais pas dans mon meilleur jour pour un certain nombre de raisons !

Dans l'Etat des lieux il y a écris dans une majorité des cases "usagé"... Donc c'est très peu clair. En revanche il y a bien écris dans l'état des lieux de sortie "2 trous rebouchés à repeindre".

N'étant pas sur de ce qu'il faut écrire sur la LRAR, je me permet de soumettre le courrier.

"
Objet : demande de remboursement

Monsieur,

Ce courrier fait suite à mon appel téléphonique vous réclamant les justificatifs pour les prélevements suivant sur le dépôt de garantie :
- La facture d'eau, de février à ma sortie pour un montant de 20.90€
- La régularisation des charges (partie commune EDF, entretien,ordures ménagère annuelle) depuis ma rentrée en aout 2015 à la date de sortie pour un montant de 16.50€
- Un pot de peinture Xpro3 Ripolin pour refaire la pièce principale (selon les termes inscrit dans le courrier joint avec le chèque n°XXXXXXX) qui malgré ce que vous affirmez sur le courrier, n'a pas été acheté avec mon accord.

Aucun des justificatifs n'ayant été fourni, je vous demande un remboursement de l'intégralité des sommes sus mentionnés, soit un total de 146.30€. Si le remboursement n'est pas réalisé dans les 8 jours, je serais dans l'obligation de saisir le juge de proximité pour une injonction de payer.

En vous remerciant,

XXXXXXX xxxx"

Edit : fautes, retrait d'un numéro

Par **janus2fr**, le **13/09/2016** à **06:58**

Ajoutez en objet : mise en demeure.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Aceton**, le **14/11/2016** à **14:52**

Bonjour,

Simple mise a jour. Il se trouve que laposte a perdu le LRAR que j'avais envoyé. Je vais donc en faire un nouveau dans la semaine pour attendre de nouveau 15j.

A ce propos, je suppose que le délai de 8j démarre a partir du moment où l'on a reçu l'avis de réception ?
Des informations que j'ai réussi a avoir, je sais qu'il a été présenté au moins une fois a mon propriétaire mais qu'ensuite il a été perdu.

Par **Aceton**, le **14/11/2016** à **22:39**

Mais comment prouver qu'elle a bien été présenté ? Je tiens cette information du "sav" téléphonique de laposte. Rien de plus.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés