



Problème pour récupération caution après 2 mois de validité

Par **Bora**, le **19/09/2019** à **18:04**

Bonjour

Lors de la résiliation du bail conforme au 1er juillet 2019, le propriétaire nous a rendu une partie de la caution soit 280 € sur 1200 € le 15 septembre 2019 . deux questions :

- Sur les 1 200 € , le propriétaire a refait le jardin avec un paysagiste ! (ce que je peux comprendre par rapport à mes chiens pour quelques trous soit 360 €) et la peinture avec factures à l'appui soit 504 € (soit disant que c'était propre. ils ont refait la maison en peinture !)
. Je trouve que c'est très exagéré.

Comme il a dépassé le délai de 2 mois, pour cause de travaux , peut on réclamer les 10% sur le loyer en plus des 280 € ?

- Lors de notre location, nous avons surpris notre propriétaire rentré dans notre jardin qui a pris une photo et me l'a envoyée (pas malin). Peut on l'attaquer pour violation de domicile. Si oui comment faire ?

Merci de me donner des arguments pour pouvoir récupérer au moins la moitié, à l'amiable si possible.

Par **oyster**, le **19/09/2019** à **19:02**

Bonjour,

Vous ne semblez pas cependant contester les faits à savoir les trous dans le jardin ,et, la peinture de la maison

Le bailleur fournit par ailleurs les factures comme justificatifs, reste à savoir si ce dernier tient compte d'une usure normale de la peinture.?

Un conciliateur pourrait intervenir ?

Par **Lalouettedu69**, le **08/11/2019** à **08:17**

Il faut surtout comparer l'état des lieux d'entrée et celui de sortie, c'est ça qui génère la retenue sur dépôt de garantie (l'état de jardin est bien marqué comme étant dégradé ainsi que les murs du logement ?)

Si cette comparaion est en votre défaveur, le propriétaire a le droit de retenir les frais sur la garantie. Vous ne pouvez pas le contester.

Il n'a dépassé que de 15 jours le remboursement, les 10% vous pouvez les tenter mais vous n'aurez pas d'argument de poids pour les réclamer avec un dépassement de seulement 15 jours...

Par **oyster**, le **08/11/2019** à **13:25**

Bonjour,

A partir du moment ou l'EDL de sortie fait apparaitre le mot "DEGRADATIONS" :

La dégradation est la conséquence d'une action ayant entraîné la mise hors d'usage (taches multiples et produits répandus sur les murs ,sols ,et ,plafonds):le COUT INTEGRALdes travaux ou de remplacement est à la charge du locataire .(ORIGINE: OPAC de PARIS portant sur la grille de vetusté et l'indemnité de remise en état des logements)

Ceci est toujours contestable dans la mesure rien n'interdit une discussion (article 5) sur la vétusté calculés en fonction de l'age des éléments considérés et par référence à la durée de vie théorique !

Rien n'interdisait au locataire sortant de faire la remise à niveau avant l'EDL de sortie ,et, le bailleur se trouve à obtenir un, ou ,des devis après votre départ pour programmer les travaux par une entreprise avec un délai qu'il ne maitrise pas ,et, peut etre une perte de loyers !...

Vous pouvez demander des pénalités de retard en contestant le prélèvement sur la " garantie" de 1200 euros.

Un compromis par l'intermédiaire d'un conciliateur de justice serait déjà une solution pour un résultat plus rapide .