Image not found or type unknown

retenues démesurées sur dépôt de garantie - que faire ?

Par **kikoo79**, le **14/07/2011** à **10:25**

Bonjour,

Je vous écris car j'ai besoin d'aide suite au fait que j'ai quitté un logement en location meublée.

Mon ex-bailleur m'a ponctionné 1000 euros sur ma caution pour des "dégradations" que je considère minimes, je ne sais quoi faire.

Elle a racheté un matelas neuf parce que le précédent avait quelques tâches d'humidité (mention inscrite sur l'état des lieux sortant) = - 400 euros.

J'ai dû supporter des travaux qui ont duré plus d'un mois avec force bruit et gêne, de plus les ouvriers utilisaient mon eau et mon électricité pour refaire l'isolation du logement, le tout sans indemnité pour moi.

Il y avait une véranda avec un rideau dans le logement, la propriétaire m'avait dit à l'entrée dans les lieux qu'il était abîmé, pas de souci, et maintenant elle me facture 103 euros la réparation du rideau, abimé un peu plus par ses ouvriers (ci-dessus) ! Je ne suis pas d'accord !

Concernant l'électricité, nous étions plusieurs locataires (dans une maison) branchés sur le même compteur, sans sous-compteur, est-ce légal ? Du coup, d'après mes calculs, j'ai payé plus que dû pour mon électricité mais elle ne veut rien entendre.

Elle ne m'a pas rendu un tiers de mois de loyer en prorata (j'ai quitté le logement le 23 du mois).

Elle me facture 50 euros pour un évier mal nettoyé (selon elle), et 32 euros une bouteille de gaz alors que je ne devais en payer que la moitié soit 16 euros au plus.

Elle ne présente aucune facture justificative à l'appui de ces dépenses.

Que faire ??? merci d'avance de votre aide ou de vos conseils, vu les montants qui dépassent presque un salaire mensuel pour moi, je veux aller jusqu'au bout des procédures possibles.

Je suis un peu dégoûté par l'attitude du bailleur qui m'a toujours dit de ne pas m'en faire pour

la caution, qu'elle savait que le logement avait 40 ans etc.

Merci d'avance !!!

Par **Domil**, le **14/07/2011** à **12:15**

Exigez, par LRAR de mise en demeure, le remboursement du dépot de garantie de tout ce qui n'est pas justifié par comparaison des EDL d'entrée et de sortie et par facture (n'en dites pas plus, ce n'est pas à vous de lui faciliter la tache), qu'à défaut, vous saisirez le tribunal de proximité.

Pour les travaux, vu que ça pouvait attendre la fin du bail, vous n'aviez qu'à leur refuser l'accès à votre logement.

Par **kikoo79**, le **14/07/2011** à **12:46**

Merci de votre réponse.

Pour les travaux, voilà ce que c'est quand on veut être trop gentil :o(((

Par **kikoo79**, le **14/07/2011** à **12:47**

Je suis évidemment preneur de tout autre élément de réponse. Merci à tous.

Par **Domil**, le **14/07/2011** à **13:12**

[citation]Il y avait une véranda avec un rideau dans le logement, la propriétaire m'avait dit à l'entrée dans les lieux qu'il était abîmé, pas de souci, et maintenant elle me facture 103 euros la réparation du rideau, abimé un peu plus par ses ouvriers (ci-dessus) ! Je ne suis pas d'accord ! [/citation] L'EDL d'entrée mentionne-t-il qu'il est abimé ? et l'EDL de sortie ? Avez-vous prévenu par LRAR des dégats faits par les ouvriers ?

[citation]Concernant l'électricité, nous étions plusieurs locataires (dans une maison) branchés sur le même compteur, sans sous-compteur, est-ce légal ? Du coup, d'après mes calculs, j'ai payé plus que dû pour mon électricité mais elle ne veut rien entendre.[/citation] la revente d'électricité est illégale. Soit les charges sont au forfait, soit vous devez avoir votre propre abonnement à ERDF. Signalez à ERDF ce bailleur qui revend l'électricité

[citation]Elle ne m'a pas rendu un tiers de mois de loyer en prorata (j'ai quitté le logement le 23 du mois). [/citation] exigez le remboursement dans votre LRAR de mise en demeure

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **kikoo79**, le **14/07/2011** à **13:33**

[citation]L'EDL d'entrée mentionne-t-il qu'il est abimé ? et l'EDL de sortie ?
Avez-vous prévenu par LRAR des dégats faits par les ouvriers ? [/citation]

EDL entrée : rideau : état bon
EDL sortie : rideau : mauvais état, sans plus de détails. Non, je n'ai pas envoyé de LRAR car elle m'avait dit que ce n'était rien :(
Et pour le montant, puis-je contester le montant retenu ?

[citation]la revente d'électricité est illégale. Soit les charges sont au forfait, soit vous devez avoir votre propre abonnement à ERDF. Signalez à ERDF ce bailleur qui revend l'électricité [/citation]
Et qu'est-ce que cela implique pour moi, puis-je payer moins que ce qu'elle me réclame ? (elle se base sur des calculs, des divisions... je vous passe les détails).

[citation]exigez le remboursement dans votre LRAR de mise en demeure[/citation]
Je vais le faire, merci beaucoup.

Par **Domil**, le **14/07/2011** à **14:14**

[citation]Et pour le montant, puis-je contester le montant retenu ? [/citation] si elle présente une facture, ça sera difficile.

[citation]Et qu'est-ce que cela implique pour moi, puis-je payer moins que ce qu'elle me réclame ? (elle se base sur des calculs, des divisions... je vous passe les détails). [/citation] stricto censu, ça veut dire qu'elle ne peut RIEN vous faire payer pour l'électricité

Par **kikoo79**, le **14/07/2011** à **15:27**

Merci beaucoup, votre aide est plus que précieuse. ;o) Merci.

Par **Carmelle**, le **17/07/2011** à **22:40**

Il m'est arrivé pratiquement la même chose l'an dernier quand j'ai rendu mon appartement après 7 années de location. J'avais fait pas mal de rafraichissement pour remettre l'appartement en état et quand j'ai contacté l'agence pour des travaux que je ne pouvais entreprendre on m'a dit de ne pas m'inquiéter car tout ce qui était lié à l'usure serait pris en charge.
Un mois après avoir rendu les clés, on m'a envoyé une facture détaillée de 2000 euros (dépot de garantie compris) à payer en quinze jours !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Je me suis renseignée à la maison de la justice de mon quartier et on m'a fait déposer un dossier à la commission départementale de ma région. Quelques semaines après, quand la régie a reçue sa convocation, elle m'a contacté pour trouver un arrangement à l'amiable.

Résultats: non seulement la régie a annulé la "dette" mais elle m'a remboursé 200 euros sur ma caution pour que ne pas aller au contentieux

Par **kikoo79**, le **18/07/2011** à **11:26**

Merci de votre témoignage, ça me rassure !

Par **kikoo79**, le **07/08/2011** à **22:22**

Bonjour,

Suite à la réception de la lettre LRAR de mon ex-bailleur :

- elle reconnait avoir perçu des "régularisations" de charges non dues, ainsi que le trop perçu de loyer correspondant aux jours où je n'ai pas occupé le logement en mai, ainsi qu'une bouteille de gaz entière

Elle m'adresse donc un chèque de 865 euros en remplacement du premier chèque qu'elle m'avait fait parvenir, mais persiste et signe notamment au niveau du matelas et des rideaux (qu'elle a fait restaurer au lieu de les changer, ce qui explique le coût de l'intervention).

Je me demande s'il faut que je continue l'action, et demande une conciliation devant le TI ? En effet, avec ce chèque elle ne fait que me rendre ce qui me revient de droit puisque je n'aurais jamais du payer ces charges, mais je conteste également les autres retenues qu'elle a effectuées. Le litige porte donc désormais sur 400 euros.

Qu'en pensez-vous ?

Merci d'avance !

Cdlt

Par **Domil**, le **07/08/2011** à **22:31**

[citation]
Elle m'adresse donc un chèque de 865 euros en remplacement du premier chèque [/citation]
comment ça en remplacement, vous n'avez pas encaissé le 1er ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **kikoo79**, le **08/08/2011** à **11:25**

Bonjour,

Je n'avais pas encaissé le premier chèque car j'ai lu quelque part que cela signifiait que l'on considérait le litige clos.

Elle m'a fait parvenir des factures. Mais pour le matelas notamment, je ne suis pas d'accord avec le fait qu'elle l'ait changé, pour quelques taches minimes.

Qu'en pensez-vous, ce thème est-il défendable devant le juge de proximité ?

Par **Domil**, le **08/08/2011** à **14:00**

[citation]Je n'avais pas encaissé le premier chèque car j'ai lu quelque part que cela signifiait que l'on considérait le litige clos[/citation] en aucun cas, d'ailleurs, vous pouvez l'encaisser maintenant, avec le premier

[citation]Elle m'a fait parvenir des factures. Mais pour le matelas notamment, je ne suis pas d'accord avec le fait qu'elle l'ait changé, pour quelques taches minimes. [/citation] indéfendable, il est taché, il doit être changé. Vous auriez du le changer vous-même avec un bas de gamme ou le nettoyer

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés