



## Dépôt de garantie, Chauffage défectueux, imputation des travaux

Par bejoul, le 01/05/2009 à 10:36

Bonjour,

En novembre 2006, ma fille me demande de signer la caution d'un bail et l'état des lieux. Je m'exécute, le marché est très tendu à Grenoble pour les étudiants.

Je remarque que le propriétaire a marqué sur l'état des lieux "refait à neuf" pour toutes les pièces. Je lui fais remarqué que l'appartement est très vétuste, il réponds que j'ai prévu de faire les travaux et que donc c'est refait à neuf. je m'exécute mais je comprends qu'il y a disproportion manifeste entre les travaux à faire et les 15 jours d'abandon de loyer : les anciennes tapisseries doivent être enlevées, plafonds à refaire, pas de réfection depuis plusieurs décennies.

Après quelques semaines, ma fille constate que le chauffage Gaz produit 2 épisodes de fumées épaisses, l'appareil est très ancien. Inquiet pour la santé de ma fille j'envoie un recommandé au propriétaire au titre du logement indécents. Très peu de réponses. Ma fille me demande d'abandonner toute idée de poursuite pour "conserver des relations positives avec le propriétaire".

En novembre 2008, le chauffage gaz ne fonctionne plus, j'envoie un recommandé au propriétaire qui vient avec un professionnel sans que ce dernier fasse quoi que ce soit sur l'appareil.

Le propriétaire nous indique les 2 radiateur électriques en remplacement, mais ils sont vétustes et non adaptés à la taille du logement et aux simples vitrages de l'appartement. Un des radiateur électrique tombe en panne assez rapidement.

Donc pas de chauffage pendant cette période d'hiver.

Ma fille donne congé pour début janvier 2009.

Après divers péripétie avec le coloc, l'état des lieux de sortie et remise des clés le 10 février 2009.

J'ai fait visiter l'appartement par le service d'hygiène de la ville en novembre 2008, ce dernier envoie un courrier au propriétaire lui demandant de refaire le chauffage, et je demande à mes frais un diagnostique à Qualigaz sur l'installation de chauffage.

Qualigaz procède à la condamnation du compteur gaz.

Le propriétaire me retient sur la caution 300 euros pour des motifs qui me paraissent farfelus.

je compte saisir le TI pour demander au propriétaire le remboursement du reste de la caution, de plusieurs mois de loyer pour chauffage défectueux et dangeureux, et de plusieurs mois de loyer pour exécution de travaux qui sont en réalité à la charge du propriétaire.

Comment faire ?

merci pour vos réponses,

benoit.

Par **loe**, le **01/05/2009** à **18:33**

Bonjour,

C'est du ressort du juge de proximité.

Vous avez tout expliqué sur ce site, et vous pouvez également télécharger le document à remplir (sur la page, à droite).

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2289.xhtml>

Par **bejoul**, le **01/05/2009** à **22:44**

Je ne crois pas que vous ayez raison : car le TI est compétent pour tout ce qui touche au bail, et le juge de proximité pour le dépôt de garantie. Mais ma demande ne concerne pas seulement le dépôt de garantie mais aussi d'autres obligations du bailleur, donc il me semble que c'est le TI qui est compétent.

Merci pour votre réponse.

benoit.

Par **bejoul**, le **02/05/2009** à **22:39**

Un autre avis ?