



Litiges au sujet du remboursement de la caution

Par **snakesice**, le **20/07/2014** à **09:38**

voilà j'ai fait l'état des lieux de l'appartement de 12m carré d'où j'habitais le 30 mai 2014 mon propriétaire m'avait déduit 100 eur parcequ'il y avait soit disant 10/12 jours de préavis à compté hors j'ai appris le lendemain par le nouveau locataire (qui n'est plus dans les lieux) qu'il avait signé le bail le jour même de mon état des lieux de se faire le préavis n'a plus lieu d'être cette confirmation a été faite par l'adil j'ai donc téléphoné le jour même au propriétaire qui dans un 1er temps m'a pris pour une gourde (mal parlé) je lui est donc dit que l'adil me confirmait qu'il devait me rendre la totalité et par la même me donner l'état des lieux de sortie

la il m'a dit puisque c'est comme ça je vous rendrais la caution dans deux mois.

le lendemain le nouveau locataire avec qui j'ai pris contact m'envoie par sms "est ce que le propriétaire te demande d'acheter de la peinture et de lui donner la facture"

je lui est dit que non puisque j'avais donné la peinture pour refaire deux fois la surface et le matériel qui va avec (preuve d'achat et preuve en photo)

j'ai aussi enregistré vocalement l'état des lieux de sortie .

il y a quelques jours je regarde sur le boncoin et je m'aperçois qu'après 1 mois et demi le locataire qui m'a remplacé déménage et l'appartement remis à la location

je lui envoie donc un sms à deux reprises mais ne m'a pas répondu j'en conclus donc qu'il a dû payer la peinture et a sans doute peur de ne pas récupérer sa caution (moyen de pression sûrment)

j'envoie donc un sms à mon ancien propriétaire pour qu'il me redonne la caution

quelque instant plus tard il me dit "c'est fait cdt"

je reçois le lendemain dans une lettre non affranchie une photocopie de l'état des lieux avec en rajout au stylo un décompte de trois heures de main d'oeuvre à 17.5 eur et 39.90 de peinture et un chèque de 92.40 eur

je lui renvoie un sms lui demandant de me rendre la caution dans sa totalité la il me répond que le peintre a pris sa propre peinture correspondant au support initial afin d'obtenir le résultat voulu"

je lui est donc renvoyé un sms en précisant que j'avais acheté la peinture avec les couleurs qui étaient les mêmes qu'à mon arrivée et que par conséquent le fait d'avoir gardé la peinture il l'avait accepté .

depuis je n'ai plus de réponse .

j'ai des preuves des achats photo et preuve sur relevé bancaire.

j'ai des preuves comme quoi il a demandé au locataire de payer la peinture

de plus j'ai appris qu'il ne faisait pas payer les mêmes charges au autre locataire moi j'avais 20

eur de charge et les autres 15eur
suis en droit la dessus de reclamer la difference?

a t'il le droit de rajouter au stylo sur la photocopie de l'etat des lieux? (je pense que non mais je prefere vous demander)

et pour fournir j'ai aussi des preuves montrant que se qu'il a mis sur l'etat des lieux n'est pas vrai

suis je en droit de reclamer donc la totalité de ma caution voir plus au vue de tout se que j'ai mis.

car moi j'ai été honnete avec lui mais lui sa n'est pas le cas .

merci pour vos reponse

Par **janus2fr**, le **20/07/2014 à 19:12**

Bonjour,

Le fait que vous ayez fourni de la peinture n'a aucun intérêt ici ! Ce n'est pas ainsi que l'on pratique.

Il vous appartenait de refaire la peinture avant l'état des lieux si celle-ci était dégradée, mais juste laisser un pot de peinture à votre départ n'a pas d'effet. Au contraire même, le bailleur pourrait considéré cela comme un objet laissé dans le logement et vous facturer sa mise en déchetterie.

Donc si la comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie fait bien ressortir des dégradations de votre part à ce niveau, le bailleur est en droit de vous retenir les frais de remise en état.

En revanche, il doit vous fournir les justificatifs, devis ou factures de professionnel, ce qui semble manquer pour l'instant.

Pour ce qui est de la différence de charges avec le nouveau locataire, cela ne vous donne aucun droit particulier.

Par **snakesice**, le **20/07/2014 à 19:56**

les mur n'etait pas dégradé du tout j'avais remis en peinture la kitchenette en bordeau satiné ou plutot fait refaire en peinture accord qui auparavant avais été donner par le proprietaire (j'avais le droit sans lui demandé puisque cela etait de petit travaux)j'ai remis en peinture avec du mal mais bien fait les contour fenetre il y avais une couche la encore propre et photo a l'appuie .

(petite precision j'ai un handicap qui ne me permet pas de faire cela).

l'interet est justement qu'il a accepter cette peinture lors de l'etat des lieux et qu'il a commencer a vouloir decompté 100 eur tout sa parceque je lui est reclamer de droit de ma caution .

concernant l'etat des lieux de sortie et vue que j'ai reclamer deux mois après il ma donner la

photocopie de l'état des lieux et c'est permis de réécrire dessus (facturation des heures pour la remise en peinture et le pot) chose qui à mon sens est interdite (à vous de me confirmer).
je peux même vous montrer les photos des soit disant murs en question

quand je parlais des différences de charges ça n'était pas avec le nouveau locataire mais avec les autres locataires des 3 autres appartements et c'est moi qui avais les charges les plus chères c'est à dire 20 euros et les autres 15 euros aussi à vous de me confirmer si là-dessus je suis en droit de réclamer la différence.

Par **janus2fr**, le **21/07/2014** à **07:05**

Pour l'inscription sur l'état des lieux, elle n'a aucune importance. Un état des lieux n'est pas un décompte mais un constat de l'état du logement.
Ce qui est important, comme déjà dit, c'est de comparer les états des lieux d'entrée et de sortie, sur la description pure du logement, pour voir si cela met en évidence des dégradations. Par exemple, sur l'état des lieux d'entrée "cuisine, peinture état neuf" et sur celui de sortie "peinture présence de tâches ou rayures".
Si rien n'apparaît dans ces documents, rien ne peut vous être retenu.

Pour les charges, il faut déjà savoir si vous êtes sous le régime du forfait ou si vous êtes au réel.

Je suppose que c'est le forfait, dans ce cas, vous n'avez aucun recours, vous avez accepté ce forfait en signant le bail.

Par **snakesice**, le **21/07/2014** à **07:45**

sur l'état des lieux de sortie il est marqué qu'il y a des tâches sur les plinthes du bas. Ce qui n'est pas une vraie preuve à l'appui.

en plus de ça il facture sa 1h de main d'œuvre 5% du plafond à refaire là aussi totalement inexacte preuve à l'appui et enfin le contour des fenêtres là encore inexacte preuve à l'appui

les preuves étant des photos du logement vidé

je tiens à préciser que le bail signé et l'état des lieux de sortie a été fait par lui-même et non par un notaire ou une personne assermentée

j'ai cru comprendre que je pouvais très bien le contester
pouvez-vous le confirmer

Par **janus2fr**, le **21/07/2014** à **07:51**

[citation]sur l'état des lieux de sortie il est marqué qu'il y a des tâches sur les plinthes du bas. Ce qui n'est pas une vraie preuve à l'appui. [/citation]

Si vous avez signé cet état des lieux, c'est donc qu'il y avait bien des tâches ! C'est votre

signature qui le prouve ! Vos photos ne peuvent pas aller contre ce constat.

L'état des lieux est parfaitement valable fait de la sorte. Ce qui compte, c'est qu'il soit signé des 2 parties (et ici particulièrement que vous l'ayez signé).
Lorsque l'on signe un document, on en atteste l'authenticité.

Par **snakesice**, le **21/07/2014** à **08:44**

pour les charges dans le bail d'entrée je ne vois pas de mention faite si c'est un forfait ou si c'est au réel

j'ai juste un passage ou il est marqué article 23 du 6 juillet 1989

sur la page qu'il ma donné il n'y a pas ses initial ni de signature