



## Problème récupération de caution

Par **sankayann**, le **05/05/2009** à **12:38**

Bonjour,

J'ai un petit problème problème pour récupérer ma caution.

Il y a quelques mois, un plombier (envoyé et payé par les propriétaires) est venu changer le chauffe-eau et remplacer la cuvette des wc et l'évacuation. Il devait revenir une dernière fois pour finir la fixation des wc et l'évacuation du chauffe-eau. Mais, malgré mes nombreux coups de fils, le plombier n'est jamais revenu. Le problème c'est que le chauffe-eau s'est écoulé par terre et à pourri le placoplâtre de la salle de bain sur 1m<sup>2</sup> (pièce très humides).

Quelques temps avant l'état des lieux, nous avons retiré le papier peint de la salle de bain (déjà déclaré en mauvais état sur le bail d'entrée) et nous avons repeint en blanc. Mais peu après la moisissure est réapparu.

Les propriétaire nous retirent donc plus de 400€ sur la caution avec facture pour la peinture complète de la salle de bain. Alors qu'il n'y avait qu'un coté de mur de touché.

Que puis-je faire? Quels sont les recours?

Juridiquement, qui est responsable de ces dégats? Le plombier, les propriétaires, moi?

Dans tous les cas, on-t'il le droit de me facturer une peinture complète alors que un seul mur était touché?

Merci d'avance. Car j'ai d'autres problèmes avec mes propriétaires...

Par **loe**, le **05/05/2009** à **14:01**

Bonjour,

Combien de temps êtes-vous resté dans cet appartement ?  
Car la vétusté s'apprécie par rapport au nombre d'années.

Vous dites que vous avez rappelé plusieurs fois le plombier, mais il aurait fallu vous adresser aux propriétaires directement, pour leur signaler qu'une partie des travaux seulement avait été faite.

Je ne veux pas dire que vous êtes en tort, loin de là, mais au vu des éléments que vous

apportez, un doute persiste. Car si la fuite d'eau était importante et a endommagé le placo, il aurait fallu remplacer ce placo, et pas seulement le badigeonner avec de la peinture. Ca c'est quand même de la responsabilité du locataire d'alerter le propriétaire.

Dans un litige concernant la rétrocession du dépôt de garantie, c'est le juge de proximité qu'il faut saisir.

Par **sankayann**, le **05/05/2009** à **20:17**

Tout d'abord merci pour la réponse.

Nous avons prévenu (par téléphone) l'agence pour les prévenir mais ils ont rien fait..

Ce n'était pas une fuite mais l'écoulement du groupe de sécurité qui se faisait dans un tuyau qu'à remplacer le plombier par un seau en attendant de revenir finir. Et c'est ce seau qui a débordé et attaqué rapidement le placo déjà humide.

Je veux bien reconnaître être en tort de ne pas avoir vider le seau à temps mais 425 € pour un mur de 1m de large et de 1.5m de haut, je trouve que ça fait beaucoup... Je vais demander le détail de la facture.

Malheureusement ce n'est pas tout.

Juste après notre départ, le chauffagiste est venu faire l'entretien normale de la chaudière (à notre charge). Il a facturé un dépannage en plus alors que la chaudière fonctionnait jusqu'à l'état des lieux. Fonctionnement non vérifié pendant l'état des lieux. (Date d'état des lieux de sortie : 31 JANVIER 09 ; date entretien chaudière : 12 février 2009)

Il y avait une parabole et une antenne sur la maison mais un seul câble descendait dans le salon. Dans le grenier à mon départ, j'ai débranché le câble pour permettre au prochain locataire de choisir de brancher la parabole ou l'antenne à l'aide de deux fiches.

Le locataire suivant a fait venir une entreprise qui a changé le câble et branché l'antenne télévision (+ alimentation grenier ???). Facture de 159€ au nom du locataire le 27 avril 2009 que l'on a soustraie à notre caution...

Tout ceci fait que sur 1100€ de caution, on nous en retire 800€.

Sachant en plus que nous avons fait pas mal de travaux (papier peint + peinture entrée, lambris wc, peinture + joint de carrelage cuisine, évacuation lave-vaisselles, rénovation parquet salon + peinture plinthes + entourage porte, papier + lino couloir, peinture salle de bain, déplacement machine à laver...).

Qu'en pensez-vous? Que faut-il que je fasse?

Par **loe**, le **06/05/2009** à **11:03**

Bonjour,

Il faut que vous déclenchiez la procédure devant le juge de proximité.

Sur ce site, vous trouverez toutes les infos, ainsi que le document à télécharger et à remplir (à droite).

N'hésitez pas à téléphoner au greffe du tribunal d'instance dont vous dépendez si vous avez des difficultés pour comprendre quelque chose.

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

*Juste après notre départ, le chauffagiste est venu faire l'entretien normale de la chaudière (à notre charge)*

La visite d'entretien doit être faite tous les ans, et la copie de la facture doit être fournie chaque année au propriétaire.

*mais un seul câble descendait dans le salon. Dans le grenier à mon départ, j'ai débranché le câble*

Est-ce que le câble figure bien sur l'état des lieux de sortie ? Si c'est la cas, il n'a pas à vous être facturé.

Je pense que l'agence abuse, car notamment sur ce dernier point, si le câble n'a pas été enlevé, on n'avait pas à vous facturer l'intervention !

De toute façon, sachez que devant le juge de proximité, vous fournirez tous les renseignements que vous jugerez bon d'apporter, et souvent on privilégie le locataire par rapport au propriétaire.

Alors, faites les démarches, vous avez tout à y gagner.

Par **sankayann**, le **06/05/2009** à **13:12**

Encore merci Loe pour ces réponses.

Pour le chauffagiste, je me suis mal exprimé, je sais très bien qu'il fallait le faire. J'avais même pris un rendez-vous avec un chauffagiste.

Mais après notre départ, les propriétaires ont fait appel à un autre chauffagiste qui a découvert la panne.

Le problème c'est que la chaudière fonctionnait très bien jusque notre départ. Je rappelle qu'on est parti de la maison fin janvier et que la maison n'était pas du tout isolée donc humide. (bilan énergétique effectué pour le bail plus que défavorable : largement au dessus de l'indice "G").

La propriétaire a osé nous dire que l'on chauffait pas alors qu'on mettait 250 € de fuel par mois (facture à l'appui). En plus, on a une petite fille de 6 ans à la maison et j'ai une femme frileuse...

C'est tout à fait normal que je paye l'entretien de la chaudière mais je ne suis pas d'accord de payer la réparation d'une panne que l'on a pas constaté et qui pour moi n'existait pas!

Par **loe**, le **06/05/2009** à **16:17**

*J'avais même pris un rendez-vous avec un chauffagiste.*

Voulez-vous dire que l'entretien avait été fait ? Ou finalement le chauffagiste n'est pas venu ?

Si l'entretien a été fait avant votre départ, produisez la facture ;

Dans ce cas, vous n'êtes aucunement responsable de la panne qui s'est produite après.

Pour ce qui est du logement tel que vous le décrivez, il est insalubre et peut nuire à la santé des personnes qui l'occupent.

C'est dommage de savoir ça maintenant, vous auriez pu menacer d'alerter les services municipaux pour faire constater l'état d'insalubrité, afin de récupérer votre dépôt de garantie.

Par **sankayann**, le **06/05/2009** à **20:11**

L'entretien de la chaudière n'avait pas été fait car notre chauffagiste ne pouvait pas venir avant. Ils ont donc fait appel à un autre mais pour une autre raison. Il n'aimait pas trop le chauffagiste local...

Ce que je comprend pas c'est la panne, apparemment c'était un problème hydraulique. Est-ce que juridiquement c'est à moi de payer la réparation? Surtout que je n'ai jamais constaté le mauvais fonctionnement de la chaudière, je le rappelle encore elle fonctionnait avant notre départ!

J'ai des nouvelles au sujet de la facture du peintre. Il a refait toute la salle de bain, murs et plafond, en posant de la toile de verre alors qu'il n'y en a jamais eu. C'était un vieux papier qu'on a remplacé par de la peinture.

Ont-ils le droit de nous facturer tout ça? Ils ont profité qu'il fallait refaire un mur pour tout refaire. Le pire c'est qu'ils ont même pas changé le placo pourri....

La "prise" TV est bien marquée sur l'état des lieux d'entrée et de sortie...

J'ai vu avec l'agence pour trouver un accord avec les propriétaires ou sinon je vais voir un juge de proximité, je suis en train de réunir toutes les preuves.

J'ai toujours été honnête et j'ai du mal à supporter que l'on ne soit pas humain à ce point avec autant de mauvaise foi. J'ai tout simplement l'impression d'être volé et j'ai pas l'intention de me laisser faire.

Encore merci pour tout.

Par **sankayann**, le **07/05/2009** à **00:04**

Une dernière petite question.

Si le propriétaire décide de refaire les "dégâts" par une entreprise, n'est-il pas obligé de me présenter les devis avant de lancer les travaux?

Ils ne nous ont pas consulté, alors que j'aurai pu faire les travaux moi-même et ça aurait coûté moins cher pour tout le monde...

Par **loe**, le **07/05/2009** à **08:59**

Bonjour,

Vous avez tout à fait raison, on aurait dû vous informer de ce qu'il y avait à faire et vous laisser un délai raisonnable pour l'accomplir.

Egalement, je vous donne raison sur le fait qu'ils n'ont pas à vous facturer les travaux du peintre ; ce qu'il a fait c'est plus que de l'entretien, ce sont des travaux qui incombent au propriétaire.

Vous avez bien raison de mettre la pression à l'agence ; de toute façon, je vous le rappelle, le juge de proximité privilégie le locataire (s'il est de bonne foi, et je sens que c'est votre cas) plutôt que le propriétaire, qui souvent veut faire rénover son appartement sur le dos du locataire.

Par contre, pour ce qui est de la chaudière, je ne peux me prononcer, car peut-être que votre chauffagiste aurait détecté la panne. De plus, avec un contrat d'entretien renouvelé d'année en année, vous n'auriez pas eu à payer les pièces qui sont comprises dans la prestation.

Ne vous laissez pas faire et allez jusqu'au bout si nécessaire.

Par **sankayann**, le **07/05/2009** à **13:23**

Un gros merci à vous pour tout ces renseignements. Maintenant je sais un peu plus de quoi je parle et je peux me défendre...

Encore merci