



Retenu de caution abusive / Charge de la preuve ?

Par Bismuth

Bonjour à toutes et à tous,

Mon ancienne propriétaire à retenue 206.50? sur le dépôt de garantie pour refaire la peinture de la porte d'entrée du logement. La raison invoquée serait que c'est mon chat qui aurait griffé le bas de la porte.

C'est plausible dit comme ça, mais faux. L'écaillage de la peinture est due à l'usure naturelle qui survient avec les intempéries. Il s'agit d'un appartement dans un ancien corps de ferme où les menuiseries sont toutes dans cet état. Le chat a une chatière pour passer, donc pas besoin de gratter à la porte. J'étais en télétravail 80% du temps avec bureau à coté de la porte et je ne l'ai jamais vu faire (mais ça ce n'est que ma parole).

Dans l'état des lieux d'entrée nous n'avons rien noté sur la porte d'entrée hormis une poignée instable. L'état des lieux de sortie n'a pas été signé car abusif. Tous l'appartement était à refaire : dalles, portail, tuyauterie, mur, etc. sauf la porte d'entrée paradoxalement. Nous avons quelques photos des menuiseries, mais pas du bas de la porte.

L'établissement des responsabilités est flou pour moi : est-ce qu'il suffit que personne ne puisse prouver que ce soit mon chat ou pas pour que la propriétaire puisse m'imputer les dégradations ?

Merci d'avance pour vos réponses,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut rester à la suite de la précédente discussion

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/caution/engager-une-procedure-contre-un-propretaire-t42069.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/caution/engager-une-procedure-contre-un-propretaire-t42069.html[/url]

En cas de litige sur la restitution du dépôt de garantie, vous pouvez contester par (successivement):

- courrier RAR
- saisie de la commission de conciliation
- tribunal

Et finalement vous lui aviez donné votre nouvelle adresse ?

Par janus2

L'état des lieux de sortie n'a pas été signé car abusif.

Bonjour,

Que s'est-il passé après votre refus de signer ? Y a-t-il eu appel à un huissier ?

Par Bismuth

Bonjour yapasdequoi, bonjour janus2,

Ok pour le courrier avec AR, j'en étais là effectivement. Le processus a pris plus de temps que prévu (ça fait plus de 2 mois) car je n'ai pas reçu la facture de réparation avant la semaine dernière, lorsque je l'ai réclamé. Par contre, elle avait été transmise à l'un de mes parents pour obtenir de l'argent en plus de la caution, sans que j'en sois informé.

Je ne lui ai pas donné mon adresse de domicile mais l'adresse où je domicilie ma société (je suis à mon compte). J'en ai

discuté avec une conseillère de l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) et elle n'avait pas d'objection particulière à cette façon de faire. Surtout au vu des circonstances.

Après l'état des lieux de sortie, il ne s'est rien passé, je n'ai pas eu de nouvelles pendant 2 mois. Pas d'appel à un huissier ni rien de ce genre là. De nouveaux locataires ont emménagé quelques temps après et la propriétaire était en voyage.

Je pense que je vais tenter une lettre de contestation ce week-end.

Par yapasdequoi

(bis... ter.... mais on ne se lasse pas de répéter....

Ce n'est PAS UNE CAUTION !
c'est un dépôt de garantie.

Si vous voulez le récupérer par un recours à la justice, il faut utiliser le terme correct.

J'avais déjà répondu le 18 Octobre 2023 :

Pour le dépôt de garantie (pas caution)

lisez cette page qui inclut un modèle de lettre et aussi les voies de recours en cas de litige.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269
[/url]

Pour les justificatifs de charges, c'est les mêmes démarches :

- courrier RAR
- commission de conciliation
- tribunal

Par Bismuth

Bonjour à toutes et à tous,

Je repasse par ici pour donner des nouvelles : donc la propriétaire a refusé de réceptionner la lettre envoyée en recommandé la semaine dernière. Est-ce que cela veut dire que je dois directement passer par la cas conciliateur de justice ?

Je vais tenter de prendre un nouveau rendez-vous avec un conseiller de l'ADIL avant toutes choses. Si d'ici là vous avez des informations qui pourraient m'être utile pour gérer ce cas de figure je suis preneur.

Par yapasdequoi

Le courrier RAR non retiré vous a été retourné. Gardez le sans l'ouvrir.
Vous pouvez saisir dès à présent la commission de conciliation.