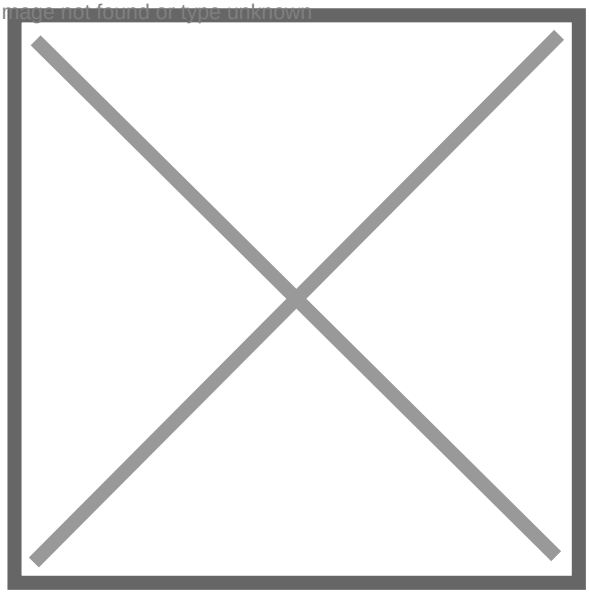
Image not found or type unknown



Dépôt de garantie et demande de paiement

Par **Leonankou**, le **18/09/2019** à **19:14**

Bonjour,

Je vous contacte dans l'optique d'avoir quelques réponses par rapport à ma sortie de mon ancien appartement.

J'ai versé un dépôt de garantie de 400€. Cependant, les propriétaires payant l'eau, (les calculs ont été vérifié) nous avions ~380€ d'eau a payer a notre sortie. Les 400€ étant débité depuis 3 ans, cela n'a pas posé trop de soucis.

Cependant, il y a eu quelques dégâts. Et celui ci nous réclame 580€ en plus pour.

Une vasque, et une colonne de lavabo. (Alors qu'il n'y a qu'un éclat sur la colonne) peut il vouloir tout changer ?

Et un paredouche qui était sur l'EDL d'entrée en bon état.

Et celui ci avec le temps et l'usure, celui ci a cédé. Ils nous réclament un nouveau paredouche a 350€. L'usure et le temps de location ne peut rentrer dans le décompte ?

Et ensuite ceux ci, nous réclame 40€. Pour l'équivalent de 5€x8h de ménage. Alors que nous avions passé deux jours entiers a nettoyé. Et que sur l'EDLS il y a noté uniquement les lampes de poussiéreux.

Une aide est elle possible ?

Cordialement,

Par **morobar**, le **19/09/2019** à **09:22**

Bonjour,

[quote]
nous avions ~380€ d'eau a payer a notre sortie

[/quote]
Il ne faut pas lire "moins" mais "approximativement".L'usure due au temps ou vétusté n'est pas à chage du locataire.

En théorie la vétusté n'est pas un critère de calcul, le doit à réparation intégrale est la règle;

Il faut par contre parvenir à une valeur d'usage, exactement comme pour une automobile dont on cherche la cote et non un coéfficient de vétusté.

Pour le ménage un devis suffit. Le taux indiqué de 5 euro/heure est fantaisiste. Soit il est fait appel à un prestataire pour établir le devis, soit le bailleur ne peut faire prendre en charge la remise en état par ses seuls soins.

Par **Leonankou**, le **19/09/2019** à **11:09**

Bonjour, merci de la réponse. Dans ce cas. Que dois-je faire ?

Pour le ménage, si je refuses. Ils peuvent faire appel a une entreprise. Et j'en aurais pour 300€ de ménage ?

Et pour les dégâts causés comment se mettre d'accord ?

Et dernière choses. Peut il me faire changer l'intégralité (lavabo / colonne) alors que uniquement la colonne est un peu abîmée?

Par **morobar**, le **19/09/2019** à **14:50**

[quote]
Pour le ménage, si je refuses. Ils peuvent faire appel a une entreprise. Et j'en aurais pour 300€ de ménage ?

[/quote]
SI l'état des lieux de sortie indique un besoin de nettoyage, effectivement le locataire devra prendre en charge le devis (et non la facture) d'un prestyatairte.

SI le ménage est opéré par le bailleur, celui-ci ne pourra répercuter que les seuls matériels

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

(éponges...) utilisés pour effectuer ce nettoyage.

[quote]
Peut il me faire changer l'intégralité (lavabo / colonne) alors que uniquement la colonne est un peu abîmée?

[/quote]
Si le remplacement de la colonne implique aussi le remplacement de la vasque, c'est bien l'ensemble qui est en jeu.

Ce qui ne signifie pas que le remplacement doit s'opérer à neuf.

Par **Leonankou**, le **20/09/2019** à **20:47**

Bonjour, j'ai envoyé un email à mon propriétaire pour lui dire les différentes choses qui me chiffonais.
Et bien sûr, encore une fois il m'a répondu par des menaces.

"
Nous faisons suite à vos messages, auriez-vous une facture de l'ancien pare-baignoire ? car le prix pour le remplacer nous semble assez élevé.
De plus, de nombreuses choses que vous mentionnez n'ont aucune facture.
Cordialement
"

Voici mon message.

Voici des parties de sa réponse.
"

Lorsque l'on achète un appartement, rien n'est détaillé ! ni le prix du pare-douche, ni le prix de la baignoire, du lavabo ou de l'évier... Quant au prix du pare-douche, s'il vous semble élevé, vous pouvez toujours aller demander un devis de fourniture et pose à un artisan d'un pare-douche équivalent à celui que vous avez cassé"
...
" Alors, on fait quoi ? Vous persistez? La facture n'est pas assez élevée ?
Quoiqu'il en soit, nous vous faisons parvenir un courrier RAR, qui, s'il reste sans effets, sera suivi d'une action en justice qui dira si les prix que nous vous proposons sont démesurés et nous demanderons des dommages et intérêts au vu de votre mauvaise foi.
Cordialement.
"

Alors que ici, la mauvaise fois vient d'une seule et même personne. Lui même.

Celui ci a acheté l'appartement en 2008 si je ne dis pas de bêtises. Soit 11ans. Et il s'étonne de l'usure. C'est une fixation qui a cédé du partdouche. Il nous avait bien précisé de faire

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

attention car c'était fragile.

Que pouvons nous faire ? Payer et se taire ? Ou faire valoir nos droits si on en a?

Cordialement,

Par **morobar**, le **21/09/2019** à **07:36**

Bonjour,

Faites une proposition tenant compte:

* de la mise en jeu de votre responsabilité

* de l'age du bien en question

Par exemple une décote de 70/80 % sur valeur à neuf.

[quote]
pouvez toujours aller demander un devis de fourniture et pose à un artisan d'un pare-douche équivalent à celui que vous avez cassé"

[/quote]
Il a raison. Bien souvent les locataires sous-estiment jusqu'au moment de l'addition, les frais à supporter.

Exemple parfait: le nettoyage.

La loi impose la fourniture d'un devis (et non d'une facture) du coup réclamation portanbt sur 80 ou 100 euro/h... pour un coup de serpilllère négligement "oublié".

Par **Lag0**, le **21/09/2019** à **10:09**

[quote]
C'est une fixation qui a cédé du partdouche. Il nous avait bien précisé de faire attention car c'était fragile.

[/quote]
Bonjour,

Aviez-vous averti le bailleur par LRAR au moment où cette fixation a cédé ou celui-ci a t-il découvert le problème lors de l'état des lieux ?

Par **Leonankou**, le **21/09/2019** à **10:13**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Celui ci a été mis au courant par SMS. Et il l'a constaté visuellement quand il est venu voir pour un soucis de dégât des eaux. Soit environ 1 an et demis avant l'état des lieux de sortie.

Par **Lag0**, le **21/09/2019** à **10:23**

Donc vous ne pouvez pas prouver l'avoir averti officiellement (c'est pour ça que la LRAR est préférable).

Durant cette période (1 an et demi), avez-vous demandé au bailleur de faire les réparations ?

Par **Leonankou**, le **21/09/2019** à **10:27**

Négatif

C'est cela notre erreur je suppose.

C'était notre première expérience locative. Donc forcément on faisait pas attention aux procédures. Et on faisait confiance à notre propriétaire. Quelle belle erreur.

Quand je vois qu'il demandait 7000€ pour refaire quasiment l'intégralité de son appartement pour un dégât des eaux. A mes frais. Et que au final c'est son assurance qui a du prendre en charge a peine 1000€. On voit l'honnêteté d'un homme.

Je suppose que pour cette fois. On paye. Et pour les prochaines on fera attention ?

Par **Leonankou**, le **23/09/2019** à **17:02**

Bonjour, je viens de recevoir une lettre RAR me demandant de payer 569,71€.

Soit note comme reçu.

Ménage (heure) 8*5€ 40€.
Colonne lavabo 105€ cf devis
Réfection lé (2cm sur 2cm) 40€
Pare douche baignoire 346.20€

Donc que faire ? Sachant qu'il dit clairement que si on est pas d'accord. Il fera des devis pour tout le reste. Et qu'il gonflera les prix.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés