



Déduction de caution hlm

Par **Kiki54**, le **08/04/2017** à **23:01**

Bonjour

Je viens de quitter un logement social des HLM (OPH) et le bailleur veut me déduire ma caution de 200 € car ils m'ont fait une réduction de loyer et un bon de tapisserie pour 4 pièces et je n'ai pas voulu tapisser car le logement était insalubre et humide, de plus le lendemain du déménagement il y a eu un dégât des eaux, le logement était inondé et l'OPH n'a pas vidangé le cumulus, je suis pas d'accord, je ne vais pas me laisser faire et j'ai rendez vous avec ADIL. Je suis au RSA. Ont-ils le droit l'OPHLM de m'enlever 200 € sur ma caution ?

Merci.

Par **cocotte1003**, le **09/04/2017** à **06:06**

Bonjour, pour qu'un logement soit insalubre, il faut des conditions bien précises et que cela soit constaté par un service d'hygiène, cordialement

Par **Lag0**, le **09/04/2017** à **09:40**

[citation]Ont-ils le droit l'OPH de m'enlever 200 € sur ma caution ?[/citation]

Bonjour,

Si la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie laisse voir des dégradations de votre part, le bailleur peut vous compter les remises en état sur justificatifs (factures ou devis).

Le bailleur n'est pas limité au seul dépôt de garantie, s'il ne suffit pas à tout payer, vous devrez verser le complément.

Par **Kiki54**, le **09/04/2017** à **09:42**

Merci pour votre réponse le logement était très humide les hlm ont laissé ce logement se dégrader et la prise d'antenne était déboîtée et les prises également et les tapisseries étaient décollées et le wc était gelé à l'état des lieux d'entrée et à la sortie d'état des lieux, il y avait une fuite d'eau sous le wc et ce logement n'était pas sain et le dégât des eaux ce n'est pas normal le cumul n'a jamais été vidangé depuis que le logement était vide et j'ai un bon dossier pour l'agence départementale de l'information sur le logement. Merci.

Par **Kiki54**, le **09/04/2017** à **09:47**

Lag0 Bonjour je suis désolée mais je n'ai rien dégradé du tout quand j'ai loué c'était dans l'état et le logement était sale il n'a pas été nettoyé les carreaux étaient sales et les sanitaires et c'est l'oph qui a laissé l'état du logement se dégrader vu l'état des tapisseries et des prises. Merci

Par **cocotte1003**, le **09/04/2017** à **09:58**

Bonjour, si toutes les dégradations que vous indiquez sont bien notées dans l'état des lieux d'entrée et que rien n'est noté comme travaux devant être faits par le locataire avec matériaux fournis par le bailleur, alors tout va bien pour vous, le bien étant rendu dans l'état inscrit sur les états des lieux, aucune retenue ne sera faite, cordialement

Par **Lag0**, le **09/04/2017** à **09:58**

Comme je vous le disais, seuls comptent les états des lieux, il faut donc bien relire ces documents. Ce sont eux qui font foi.

Pour vos problèmes d'humidité, les avez-vous signalés officiellement au bailleur (LRAR) dès leur apparition ? Pouvez-vous le prouver (AR signé du bailleur) ?

Si oui, vous avez une possibilité d'action.

Par **aliren27**, le **09/04/2017** à **12:12**

Bonjour,

[citation]le bailleur veut me déduire ma caution de 200 € car ils m'ont fait une réduction de loyer et un bon de tapisserie pour 4 pièces et je n'ai pas voulu tapisser[/citation]

si le bailleur vous a fait une réduction de loyer et vous a remis de quoi refaire les tapisseries, et que vous ne l'avez pas fait..... il est en droit d'en récupérer le montant non ???

Bon dimanche

Par **Kiki54**, le 10/04/2017 à 11:41

Aliren27

Je suis désolée mais je n'ai pas refait les tapisserie car cela ne valait pas le coup ca n'aurait servi a rien car le logement etait humide le problème d'humidité est bien la c pas sain pour la sante et les tapisseries était décollées les hlm ont pas mis hors gel ils ont laisser le logement vide sans chauffage vu le problème d'humidité, ils n'ont pas le droit de m'enlever 200€ sur ma caution je suis pas au rsa. Merci

Par **Kiki54**, le 10/04/2017 à 11:45

On ne me pas donner les rouleaux de tapisserie c'était un bon a chercher a l' agence. Ils n'ont qu'à refaire la tapisserie eux mêmes et faire des travaux avant de relouer

Par **cocotte1003**, le 10/04/2017 à 12:52

Bonjour, oui ils referont ok mais il est aussi logique que vous deviez le faire si vous êtes aller chercher les rouleaux c'était pour quoi faire alors ? Cordialement

Par **Kiki54**, le 10/04/2017 à 22:12

Je vous réponds je n'ai pas ete chercher les bons de tapisserie donc je n'avais pas les rouleaux en ma possession et je m'en suis pas servi des bons et j'ai pas refais les tapisserie je n'avais personne pour retapisser les pièces et ça les arrangeait bien qu'une femme seule tapisse ils voulaient pas payer quelqu'un pour tapisser . Merci

Par **Lag0**, le 11/04/2017 à 06:59

[citation] ils voulaient pas payer quelqu'un pour tapisser[/citation]
Pour eux, cela ne change pas grand chose. C'est pour vous que cela aurait été intéressant. Car comme on le dit toujours, c'est beaucoup moins onéreux de remettre en état le logement soi-même avant de partir, que de payer ensuite les factures de professionnels que vous présentera le bailleur.

Parce que si le logement a besoin d'être tapissé, suite aux dégradations laissées à votre départ, ce ne sont pas eux qui paieront, mais vous...

Par **aliren27**, le **11/04/2017** à **07:25**

et vous semblez oublier que vous avez eu une baisse de loyer contre le retapissage.....

Par **Tisuisse**, le **11/04/2017** à **09:16**

Bonjour,

Lors d'une location, que signifie l'absence d'état des lieux ?

- pas d'état des lieux à l'entrée : le locataire est sensé avoir pris le logement en bon état, exempt de tout défaut. Le locataire a donc intérêt à faire établir un état des lieux contradictoire dont tout défaut doit être mentionné par écrit (pas de reconnaissances verbales par le propriétaire, ces reconnaissances pouvant être niées ensuite par ce dernier),

- pas d'état des lieux à la sortie : le propriétaire est sensé avoir récupéré son logement en bon état, exempt de tout défaut. Il devra donc restituer, dans les 2 mois du départ du locataire, l'intégralité du dépôt de garantie et ne pourra pas, une fois qu'il aura récupéré les clefs rendues par son locataire, reprocher quoi que ce soit à ce dernier.

Par **Lag0**, le **11/04/2017** à **10:53**

Bonjour Tisuisse,

Pourquoi parlez-vous d'absence d'état des lieux ? Il serait étonnant qu'un office HLM ne fasse pas d'état des lieux de sortie.

Mais il est vrai que l'on a posé plusieurs fois la question et qu'on ne sait toujours pas ce qui est noté dans ces documents...

Par **Tisuisse**, le **11/04/2017** à **11:30**

Où est-ce que, Kiki54 a fait mention d'un quelconque état des lieux, tant à son arrivée que lors de son départ ? je ne le lis nulle part. Donc, en fonction de mon message précédent, s'il y a eu états des lieux, il ne lui reste plus qu'à comparer ces 2 documents.

Par **Lag0**, le **11/04/2017** à **13:09**

[citation]Où est-ce que, Kiki54 a fait mention d'un quelconque état des lieux[/citation]
Elle n'indique pas non plus l'absence d'état des lieux et comme je le disais, il m'étonnerait qu'un office HLM ne fasse pas un état des lieux de sortie, se privant ainsi de tout recours envers le locataire.
Mais effectivement, nous n'en avons toujours pas confirmation...

Par **Kiki54**, le **15/04/2017** à **19:39**

Bonjour je vous réponds, il y a eu un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie de la part de l'OPH. Je regrette de vous dire ça je vous le répète je n'ai fait aucunes dégradations du logement, quand je suis rentrée dans ce logement les tapisseries étaient déjà décollées du haut du mur, les prises déboîtées, c'est l'absence de chauffage (électrique) qui a rendu le logement humide il était inhabité, c'est la faute de l'OPH. je n'ai rien à payer le logement est dans le même état que quand je suis rentrée, je n'y suis pour rien, le logement n'a même pas été nettoyer, la baignoire sale, les carreaux sales et le wc était gelé à l'état des lieux d'entrée comme c'était pas chauffer, et j'avais les pieds glacés lors de l'état des lieux d'entrée, et à l'état des lieux de sortie, il y avait une fuite sous le wc étant donné vu le manque de chauffage, c'est la cause de la fuite du wc. J'ai eu un dégât des eaux le lendemain du déménagement, cette fuite venait du tuyau du cumulus, ils n'ont pas vidanger le cumulus en 2013 à la sortie du locataire. je n'ai rien à me reprocher. Merci.

Par **Lag0**, le **16/04/2017** à **16:48**

Bonjour,
Comme déjà dit, seule la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie compte.
Donc si l'état des lieux d'entrée mentionne bien que toutes les dégradations existaient, il n'y a pas de problème.
En revanche, si il ne les mentionne pas, elles peuvent être mises à votre charge.

Par **Kiki54**, le **16/04/2017** à **22:41**

En effet les dégradations existaient déjà à l'état des lieux d'entrée, à l'heure actuelle ce logement n'est pas relouer, c'était une glacière à l'intérieur malgré le chauffage électrique cordialement.