



Le bailleur ne rend pas la caution avec des pretextes douteux

Par **bbouche**, le **04/08/2011** à **14:26**

Bonjour,

[s]Ma situation en bref [/s]:

Locataire jusqu'au 31 Mai 2011, nous réalisons l'état des lieux avec le propriétaire le soir même, appartement vide et propre.

J'attends ma caution depuis cette date et je vois arriver un courrier argumenté ce matin, objet de ce message sur ce forum.

[s]Mon litige [/s]:

Le propriétaire m'informe dans ce courrier que ma caution a été intégralement utilisée (1250 €) et qu'en plus je suis débiteur (de 8€). Les arguments avancés sont les suivants:

- Il existerait un problème sur le compteur d'eau général qui aboutit qui à une facture du distributeur. Le propriétaire prend la moitié à sa charge et l'autre moitié à ma charge. Est ce légal ?
- Le nouvel occupant réalise des travaux de remise en état (défauts constatés sur l'état des lieux) et le propriétaire me facture 13€/heure ces travaux réalisés par le nouvel occupant. Je précise que le nouvel occupant n'est pas artisan et n'a pas émis de devis ou de facture
- Le propriétaire me facture des travaux de remise en état non indiqué sur l'état des lieux de sortie. Est ce légal et comment réagir ?

Je m'étonne du bien fondé de l'argumentaire de mon propriétaire et je m'étonne également du montant des travaux qui bizarrement atteignent exactement le montant de la caution, à 8€ pres puisque je suis débiteur !!!

Je crains être en face d'un escroc. Comment réagir ? Quel rapport de force puis-je engager ? Quels sont les moyens pour récupérer ma caution ?

Je vous remercie de vos éclairages.
Cordialement,

Par **Domil**, le **04/08/2011** à **14:33**

LRAR de mise en demeure de rembourser l'intégralité du dépôt de garantie au motif qu'il ne justifie légalement aucune de ses retenues. Vous rappelez qu'un particulier n'a pas le droit de

facturer ses heures, que seules les dégradations indiquées sur l'état des lieux de sortie peuvent faire l'objet d'une indemnisation.

Pour l'eau : était-ce de l'eau collective ? Répartie comment ?

Par **bbouche**, le **04/08/2011** à **14:37**

Bonjour,

L'eau fonctionne de la manière suivante.

Un compteur général pour l'immeuble et 6 défalqueurs pour les 6 appartements.

Le propriétaire invoque le compteur général pour retenir une partie de ma caution et non de mon défalqueur.

Je vous remercie de votre réponse.

Par **Domil**, le **04/08/2011** à **14:38**

Donc vous lui rappelez que vous ne devez payer votre consommation qu'en prenant en compte votre consommation d'eau individuelle et uniquement les charges locatives telles que le Décret n°87-713 du 26 août 1987 les mentionne

(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149&dateTexte=20110804>)

Vous ajoutez que faute d'un remboursement sous huitaine, vous saisirez le tribunal de proximité