



Caution non restituée entièrement

Par **Cecilia35**, le **26/04/2013 à 19:08**

Bonjour,
Ma propriétaire ne me rend pas la totalité de ma caution aux motifs :
- 84 euros d'ajustement des charges récupérables dont 61 euros pour la taxe d'ordures ménagères
Elle me retire également 30 euros pour un badge, celui que j'ai laissé a en effet été endommagé je l'ai réparé par mes moyens, il n'est pas encore cassé mais elle m'indique qu'il risque d'être à changer très vite (coût environ 60 euros elle paye la moitié)
Elle ne m'a fourni aucuns justificatifs, est-elle obligée de me fournir des docs pour justifier tout ça ?
A mon tour puis-je lui facturer les frais que j'ai eu (panne de chauffe eau pendant 2 semaines, pile de la télécommande qui ne fonctionnait pas à mon arrivée que j'ai dû changer...)
Je vous remercie de votre aide.

Par **Lag0**, le **26/04/2013 à 19:52**

Bonjour,
Pour les charges, votre bailleur doit effectivement vous faire parvenir un décompte détaillé et pour la TEOM une photocopie de sa taxe foncière où figure la TEOM.
Pour le badge, le problème a t-il été noté sur l'état des lieux de sortie ? Si oui, votre bailleur doit vous faire parvenir une facture ou un devis pour le remplacement.
Pour ce qui est des frais que vous avez eu, si vous avez vous même fait exécuter les travaux, même s'ils étaient normalement à la charge du bailleur, celui-ci n'a aucune obligation de vous rembourser. Il fallait passer par lui pour les travaux.

Par **Cecilia35**, le **26/04/2013 à 21:26**

Je vous remercie. Pour le badge je vais essayer de faire jouer la vétusté.

Par **Boud**, le **26/04/2013** à **21:49**

BONJOUR
Pour le badge s'il est en état de marche, je ne vois pas où est le problème, on ne peut pas retenir une somme pour une panne hypothétique et future. Par ailleurs la somme de 60 euros me paraît exagérée, j'en ai dupliqué un pour 15 euros (s'il s'agit bien de badge pour porte d'entrée type vigik).
Enfin à l'instar de Lag0 je dirai également que tout doit être justifié!!!

Par **Lag0**, le **27/04/2013** à **09:27**

[citation]Pour le badge s'il est en état de marche, je ne vois pas où est le problème, on ne peut pas retenir une somme pour une panne hypothétique et future.[/citation]
Bonjour Boud,
Cecilia35 nous dit :
[citation]celui que j'ai laissé a en effet été endommagé je l'ai réparé par mes moyens,[/citation]
Nous ne savons pas à quel degré il est endommagé.
Le locataire est censé rendre le logement et ses accessoires dans l'état où il les a reçus moins la vétusté.
S'il y a dégradation, il doit bien en supporter les frais de remise en état.
Pour prendre un exemple le locataire vous rend le réfrigérateur (neuf à son entrée) totalement cabossé et rayé mais il fonctionne encore, donc vous ne pouvez pas lui retenir la remise en état ?

Par **Cecilia35**, le **27/04/2013** à **12:23**

En fait pour le badge il fonctionne c'est juste l'encoche pour le mettre sur un porte clé qui était cassée. Sinon oui c'est un badge de type vigik. Je vous remercie je vais me renseigner auprès du syndic pour connaître le prix qu'elle m'annonce car en effet je trouve que 60€ ça fait cher. Mais vous confirmez tous bien qu'elle a l'obligation de me fournir des justifs ?

Par **Boud**, le **27/04/2013** à **20:15**

Voilà Lag0, au lieu de la ramener à chacune de mes interventions, lisez au moins les questions. Elle dit d'une part qu'il est endommagé et d'autre part qu'il fonctionne, je ne sais pas si vous savez comment sont foutus les badges mais j'ai bien compris qu'il s'agissait d'une broutille et qu'il me paraissait inopportun pour la propriétaire de retenir une telle somme.
Cecilia35, je vous confirme que les badges sont en général facturés 15 euros par le syndic. Je suis moi-même syndic bénévole dans une copropriété, j'achète les badges par 10, cela me revient à 6 euros l'unité et je les reprogramme grâce au badge maître, ça me prend trente secondes, un véritable jeu d'enfants.
Enfin oui toute retenue sur dépôt de garantie doit dûment être justifiée.

Par **Cecilia35**, le **28/04/2013** à **17:14**

Merci beaucoup de votre aide.

Par **Lag0**, le **28/04/2013** à **17:41**

[citation]Voilà Lag0, au lieu de la ramener a chacune de mes interventions, lisez au moins les questions. Elle dit d'une part qu'il est endommagé et d'autre part qu'il fonctionne, je ne sais pas si vous savez comment sont foutus les badges mais j'ai bien compris qu'il s'agissait d'une brouille et qu'il me paraissait inopportun pour la propriétaire de retenir une telle somme.rn[/citation]rnBonjour Boud,rnJe ne "la ramène" pas, je réponds aux questions posées en fonction du droit. Et je vous prierais, au passage, de rester correct comme c'est de mise sur le forum.rnLes précisions apportées par Cecilia35 confirment bien que le badge est endommagé. Qu'il fonctionne encore ne retire rien à cette dégradation qui justifie son remplacement.rnEnsuite, le prix, c'est une autre question. Le remplacement devant être justifié par facture, Cecilia35 pourra vérifier d'elle même si la somme retenue est conforme à la facture.

Par **Boud**, le **29/04/2013** à **00:34**

Lag0,rnrnUn locataire qui endommage une accroche et la répare n'est pas pour moi un motif de retenue sur dépôt de garantie, après, tout dépend de l'état de conscience du propriétaire. Cette accroche qui aurait été endommagé ne rend en rien inutilisable le badge, qui fonctionne toujours et qui peut tenir dans un trousseau de clé car réparé.rnrnAprès le propriétaire peut considérer que la réparation ne lui convienne pas et appliquer un coefficient de vétusté, un ou deux euros eu égard au prix du badge et la moi je vous dis qu'il faut vraiment avoir l'esprit tordu pour le faire.rnrnA ce propos, je ne connais pas la propriétaire de cecilia35, mais je l'imagine déjà malhonnête lorsqu'elle lui confisque 30 euros....rnrnCecilia35 dit bien que sa propriétaire a dit que le badge risque de se casser, eh bien pourquoi n'a t-elle pas exigé le remplacement pur et simple du badge? rnLa réponse est simple, le badge fonctionne bien, la réparation de cecilia35 est efficace car le badge tient dans le trousseau, la propriétaire s'en sort avec 30 euros de moins à rembourser et avec un badge parfaitement utilisable et dont elle va se servir pour les locations futures.rnrnJe suis mal a l'aise avec ces retenus en vertu d'une hypothétique dégradation future du badge et dont on ne peut forcément pas justifier la dépense. En considérant qu'il risque de se casser plus tard, la propriétaire a implicitement reconnu qu'il a été réparé et qu'au jour de la restitution il est parfaitement fonctionnel.rnrnSi vous lisez bien Lag0, Cecilia35 dit que sa propriétaire lui dit:"il n'est pas cassé mais il risque d'être à changer très vite".rnrnCecilia35 ne pourra jamais vérifier la facture du remplacement du badge pour la simple et bonne raison que la propriétaire lie son remplacement à un événement futur et incertain.

Par **hlm**, le **30/04/2013** à **07:48**

bonjournapres 12 ans mon proprietaire ne m'a pas renouvelle mon bail et la il me retient 500.00 de reparation de je ne sais pas quoi !!!!! alors que j'ai rendu l'appartement en meilleur etat que quand je l'ai pris pouvez vous me dire si il peu faire sa merci

Par **Boud**, le **30/04/2013** à **09:03**

Bonjour,rnrnrnIl faut comparer l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. S'il n'y a pas de différence votre propriétaire n'a pas a retenir votre dépôt de garantie. S'il apparaît que des éléments ont été dégradés et qu'ils sont notés alors il peut obtenir réparation en gardant une partie ou la totalité du dépôt de garantie en fonction du montant de réparation.rnrnNota: le dépôt de garantie peut être conserver pour compenser des loyers ou charges impayés.rnrnDans tous les cas la retenue doit être justifiée soit par la production de devis, soit par le production de factures.rnrnEnvoyez lui une lettre recommandée avec accusé de réception en le mettant en demeure de justifier cette retenue.rnS'il ne donne pas signé de vie, vous pouvez saisir la juridiction de proximité, pas besoin d'avocat et le coût est de 35 euros.rnrnEnfin, pourquoi ne vous a t il pas renouvelé le bail?

Par **aliren27**, le **30/04/2013** à **09:45**

Bonjour boud,rnvous pensez tout savoir et pourtant...!!!rnmeme si il fonctionne parfaitement, le bailleur est en droit de retenir la réparation ou le remplacement du badge si mentionné sur EDL de sortie et sur justificatif. Il ne suffit pas de réparer, mais de le faire proprement de façon la moins voyante possible.rnCe que vous pensez savoir et ce qui est sont deux choses différentes.rnSi vous rendez un véhicule loué avec des rayures ou Cabossé, la caution sous sera retenue meme si le véhicule roule toujoursrnAlors je confirme toutes les réponses de Lag0. rnLe bailleur peut retenir le montant total ou partiel de la facture pour le "bip" car c'est une dégradation.rnUn papier peint défraichi est considéré comme une usure normale, mais si il est déchiré ou griffé par le chat, c'est une dégradation et retenu sur DG.rnd'autre part, le fait de ne pas etre d'accord ne vous dispense nullement d'etre correct envers ceux qui vous répondent.rnCordialement