



Comment va t il estimer la caution?

Par **auda**, le **22/09/2008** à **12:39**

Bonjour,
J'ai habité pendant 4 ans dans un studio, pendant cette période j'ai eu des soucis pour payer mon loyer environ 4 mois de retard, les rapports avec mon propriétaire se sont beaucoup dégradés, j'ai pas voulu faire appel à lui lorsque que j'ai eu une fuite d'eau dans ma salle de bain (joint du robinet foutu) il est vrai que l'ami à qui j'avais fait appel n'est pas venu rapidement. Mon propriétaire s'est aperçu qu'il y avait un soucis quand il a reçu sa facture d'eau et donc a fait le tour des appartements pour trouver la fuite. Il m'a changé le joint avec une leçon de moral. Ne voulant pas quitter l'appartement, comme il l'aurait voulu, sans mettre acquittée de ce que je lui devais, j'ai soldé cette dette en donnant un peu plus sur chaque loyer suivant. Dès que ma dette a été soldée j'ai donné mon préavis et ai déménagé, le 30 juin. Nous avons fait l'état des lieux sortant le 7 juillet. Le studio est en bon état malgré quelques traces au mur.
A ce jour pas de nouvelles de ma caution, il est en train de calculer les préjudices causés par la fuite d'eau et par mes retards de loyers.
A-t-il le droit par lui-même d'estimer ceci? Et sous quel délai?
Merci

Par **ENG**, le **22/09/2008** à **17:53**

Bonjour Auda,
En fait si vous relevez d'un bail de droit commun (logement vide et non professionnel) l'article 22 de la loi de 1989 prévoit « le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 2 mois à compter de la restitution des clefs par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au locataire et des sommes dont celui-ci pourrait obtenir au lieu et place du locataire... ».
S'agissant de la consommation d'eau celle-ci relève des charges (encore qu'il faut savoir comment cela est libellé dans votre contrat).
Le surplus de charges demandé par votre bailleur ne sont dues qu'après régularisation des charges et sur justificatifs.
D'après ce que vous nous dites votre bailleur

entendrait retenir votre dépôt de garantie au titre de préjudices (?)
Si cela est la seule explication pour le conserver il ne dispose d'aucun droit. Le préjudice de consommation d'eau ou de retard de loyer n'est pas un moyen suffisant pour empêcher de restituer le dépôt de garantie de son locataire
Dès le 08 septembre prochain vous auriez pu ainsi réclamer sous forme de lettre recommandée avec AR la restitution de votre dépôt de garantie.
--
ENG
Blog en droit de la consommation
<http://consodroit.fr>

Par **auda**, le **22/09/2008** à **19:53**

Merci ENG pour ses renseignements. Pour répondre au sujet des charges, l'eau été incluse dans mon loyer. Je vais attendre son courrier afin de savoir ce qu'il en n'est. Merci

Par **auda**, le **22/09/2008** à **20:09**

Merci ENG pour ses renseignements. Pour répondre au sujet des charges, l'eau été incluse dans mon loyer. Je vais attendre son courrier afin de savoir ce qu'il en n'est. Merci