



Mon ancien bailleur réclame plus que mon dépôt de garantie

Par **soleille31**, le **25/11/2016** à **20:38**

Bonsoir à toutes et à tous, Je vous explique ma situation.
J'ai déménagé fin août du studio de 18 m2 que j'ai loué à Toulouse pendant 13 mois. Cet appartement était relativement vétuste (tableau électrique datant probablement de 1970, problème d'humidité...).
Cette semaine, j'ai reçu un courrier de mon ancien propriétaire (envoyé avec accusé de réception) : il me réclame la somme de 120 euros, en plus de la caution de 380 euros qu'il garde, des factures de pots de peinture, de pinceaux même, des néons et soi-disant l'intervention d'un serrurier car selon lui il manquait la clé de la cave (que je n'ai jamais utilisée). Il prétend aussi que je suis redevable de charges pour l'eau et les ordures ménagères alors que je payais 20 euros de charges mensuelles durant la totalité de la location.
Il est vrai que mon chat a un peu griffé le mur à un endroit mais celui-ci était déjà abîmé et tâché. Je m'attendais donc à ce qu'il garde ma caution, mais de là à me demander des frais supplémentaires je trouve cela excessif. Je lui ai quand même payé 400 euros de loyer pour un studio merdique pendant plus d'un an !
J'ai le sentiment que le propriétaire veut m'arnaquer et faire ses travaux de rafraîchissement (logiquement normal entre chaque locataire) à mes frais. Qu'en pensez-vous ? Y'a-t-il un recours ?

Par **Visiteur**, le **25/11/2016** à **23:52**

Bonjour,
Que mentionnait votre état des lieux de sortie ?

Par **Lag0**, le **26/11/2016** à **09:46**

Bonjour, Effectivement, seules les dégradations mises en évidence par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie peuvent faire l'objet de réparations à votre charge. Il faut donc dans un premier temps vérifier si les sommes que l'on vous demande correspondent bien à de telles réparations. Ensuite, toute somme doit être justifiée par devis ou facture de professionnel. Si c'est bien le cas, la valeur du dépôt de garantie n'est pas une limitation et le bailleur peut effectivement vous demander de compléter s'il ne suffit pas. Concernant les charges, il faudrait savoir si vous étiez sous le régime des charges forfaitaires ou réelles (provisions + régularisation). Dans le premier cas, le forfait suffit et le bailleur ne peut rien vous demander de plus, dans le second cas, les provisions ne sont qu'une avance, le bailleur doit ensuite procéder à la régularisation, c'est à dire comparer les charges réelles à la somme des provisions versées, et si le solde est en votre faveur, vous rendre la différence, à l'inverse, s'il est en sa faveur, vous demander le complément.