



Remboursement de la caution

Par **celine_gosse**, le **12/11/2013** à **17:55**

Bonsoir à tous,
Suite à mon départ en août dernier, mes propriétaires ne m'ont remboursé que la moitié de la caution versée à l'entrée sans me fournir aucun justificatif et presque 1 mois après le délai légal des 2 mois. Quels sont mes droits? Y a t'il des intérêts à payer par eux? Dois je saisir le tribunal ou plutôt un huissier ??? Ces propriétaires sont des particuliers, nous avons toujours eus de bons rapports durant les 3 ans de location mais j'avais constaté un vrai changement d'attitude lors de l'état des lieux de sortie pour lequel aucun travaux particulier n'avait été recensé, de plus j'étais la 1ère locataire de cet appartement et je pense qu'ils voudraient me faire payer les travaux de rafraichissement de l'appartement or il me semble qu'au bout de 3 ans ces travaux incombent aux propriétaires puisqu'il n'y a eu aucune dégradation de ma part. Merci d'avance de vos réponses Céline

Par **moisse**, le **12/11/2013** à **19:17**

Bonsoir,
Je disais récemment que la confusion entre dépôt de garantie (ici) et caution avait la vie dure.
Ce qui importe est de comparer les 2 états d'entrée/sortie et d'imputer les dégradations constatées par différence au locataire.
Il n'existe pas de travaux de rafraichissement pour un appartement de 3 ans.
Donc si un quelconque mauvais état est relevé (salissures...) cela ressort bien de la responsabilité du locataire.
Le bailleur est tenu de justifier toute retenue en adressant copie des devis de travaux, correspondant bien sur aux annotations de l'état des lieux.
Si rien de noté, pas de travaux et donc pas de retenue.

Par **celine_gosse**, le **12/11/2013** à **19:29**

Bonsoir et merci de votre réponse.
Oui effectivement il s'agit du dépôt de garantie. L'état des lieux de sortie a été effectué dans les formes et aucune annotation particulière n'a été relevée à ce moment, néanmoins je n'ai toujours pas reçu la copie de cet état des lieux!!!! De plus je versais tous les mois une provision sur charges pour l'eau qui s'est avérée (selon le propriétaire) plus élevée que la somme réelle due au syndic, j'imagine donc que le trop perçu doit m'être remboursé!!! Quelle est la façon la plus rapide et efficace de faire bouger les choses, le délai de restitution du dépôt de garantie étant fixé au 10 octobre dernier et mes recommandées n'ont rien donné à ce jour!!!
Cordialement
du moment que votre ataraxie (sic) ne se transforme pas en narcolepsie tout va bien ;)

Par **Lag0**, le **13/11/2013** à **08:03**

[citation]L'état des lieux de sortie a été effectué dans les formes et aucune annotation particulière n'a été relevée à ce moment, néanmoins je n'ai toujours pas reçu la copie de cet état des lieux!!!! [citation]
Bonjour,
Je passe mon temps à le dire, mais je m'y colle encore une fois :
ON NE REPART JAMAIS D'UN ÉTAT DES LIEUX SANS SON EXEMPLAIRE SIGNÉ DE L'AUTRE PARTIE !
Soit le document est directement rédigé en double, soit on se rend à la première photocopieuse venue avant de signer !
En laissant au bailleur le seul exemplaire signé par vous, vous lui laissez toute latitude pour ajouter tout ce qu'il veut dessus et vous n'aurez aucun recours puisque vous ne pourrez produire votre propre exemplaire en contradiction !

Par **moisse**, le **13/11/2013** à **08:50**

Bonjour,
En général Lag0 s'y colle aussi pour ce qui est du dépôt de garantie et la liquidation des charges.
Le bailleur peut retenir une partie du dépôt de garantie pour couvrir la liquidation des charges qui interviendra lors de l'AG des copropriétaires.
De 20 à 25% est une somme communément admise, somme toutefois à rapprocher de l'antériorité pour éviter les rétentions abusives.

Par **celine_gosse**, le **13/11/2013** à **10:45**

Bonjour,
oui j'ai bien conscience de ma "bêtise" en ne gardant pas d'exemplaire de l'état des lieux de sortie (effectué un dimanche pas de photocopieur dispo) et nous avons plutôt un rapport de confiance puisqu'il s'agissait de particuliers et pendant les 3 ans de location nous n'avons eu aucun problème. Néanmoins si je constate des modifications postérieures puis-je exiger un original? De plus qu'entendez vous par liquidation des charges puisque le relevé eau avait été fait et qu'aucune autre charge (ménage impôts etc) n'était dû...

Par **moisse**, le **13/11/2013** à **16:50**

Pour ce qui concerne les charges, il faut d'abord nous indiquer s'il s'agit d'un bail vide ou

meublé.
Dans ce dernier cas les charges récupérables figurent sur le bail outre la TEOM.
S'il s'agit d'une location vide, il est impossible de considérer qu'il n'existe que la charge de l'alimentation en eau.
Enfin vous ne pourrez pas réclamer, maintenant, un exemplaire original de l'état des lieux.
Un bailleur de mauvaise foi indiquera n'avoir conservé que la copie, l'original vous ayant été laissé lors de son établissement.
Vous affirmez, vous devez prouver.