



Litige caution avec propriétaire

Par **MathildeJade**, le **22/05/2012** à **13:01**

Bonjour,

J'ai quitté mon appartement avec mon colocataire le 28 Février. Nous y étions depuis le 1er Octobre. 600€ de caution ont été versée à l'entrée. Cependant, la location de cet appartement a été un calvaire (nous en sommes partis pour cette raison).

Après plusieurs demandes auprès de l'agence nous n'avons jamais pu signer de bail, ni d'états des lieux d'entrée. L'agence ne nous a pas non plus fait faire d'états des lieux de sortie.

Aujourd'hui elle nous réclame :

- 100 euros pour le radiateur (déjà en très mauvais état à notre arrivée, et que nous avons signalé)
- 50 pour un évier boucher (qui ne l'était pas à notre départ).
- 150 euros de taxe d'ordure ménagère pour 5 mois et demi (15 Septembre au 28 Février) comment est-elle calculée? J'ai vu sur des forums qu'on avait le droit de réclamer les documents qui permettent de la calculer.

Au niveau de l'immeuble :

- la cage à escalier n'a jamais été nettoyée
- Elle n'était que rarement éclairée (à notre étage, la lumière sur le palier était toujours cassée)
- Plusieurs coupures de courant
- Il n'y JAMAIS eu de lumière au niveau des boîtes aux lettres
- On n'a plus jamais eu de télé aux environs du mois de décembre/janvier (un ouvrier mécontent est venu couper les fils dans la cage à escalier. Rien n'a jamais été fait pour réparer cette installation électrique).

Dans l'appartement

- ruptures de courant très fréquentes (une fois par semaine)
- début de feu dans notre compteur électrique (qui a été remplacé par un neuf mais notre compteur disjonctait toujours régulièrement)
- des souris (l'immeuble n'est pas si vieux que ça)
- un radiateur défectueux dans la chambre
- au mois de décembre, nous n'avons plus du tout eu d'eau chaude

Tout cela a été plusieurs fois signalé, mais seulement par oral malheureusement. Nous ne pensions pas du tout en arriver là.

Merci mille fois pour votre éventuelle réponse

Par **janus2fr**, le **22/05/2012** à **13:21**

Bonjour,

Vous dites qu'il n'y a pas eu d'état des lieux de sortie, donc vous êtes réputé avoir rendu le logement en parfait état.

Il ne peut donc vous être retenu aucune somme pour d'éventuelles réparation (donc rien pour le radiateur et rien pour l'évier).

En revanche, la TEOM peut effectivement vous être demandée au prorata de votre temps d'occupation. Le bailleur doit vous fournir une copie de sa taxe foncière en justificatif.

Par **MathildeJade**, le **22/05/2012** à **14:44**

Merci beaucoup pour votre réponse rapide, je vais essayer de faire entendre mes droits.

J'avais oublié de préciser que, pour le radiateur, l'agence me réclame 100 euros parce qu'il s'est décroché du mur. Je trouve ça un peu cher payé pour un radiateur qui était déjà en mauvais état, et deux vis de fixation.

Par **janus2fr**, le **22/05/2012** à **14:46**

Peu importe, puisque cette dégradation n'a pas été constatée par un état des lieux de sortie, officiellement, tout était correct dans le logement, c'est l'application du code civil.

Par **MathildeJade**, le **22/05/2012** à **19:32**

Je profite une dernière fois de vos lumières pour une dernière question.

Je viens de parler à la personne qui loue l'appartement d'en dessous à la même agence. Elle y est depuis quatre ans, et on ne lui a jamais réclamé de TEOM.

Ne s'agit-il pas d'une taxe annuelle? Si cette taxe n'a jamais été réclamée à ma voisine pendant 4 ans, est-ce normal qu'on me la demande lors de mon départ?

Merci une nouvelle fois

Par **RougeTulipe**, le **22/05/2012** à **23:03**

1- L'état des lieux d'entrée du locataire

Dans le cas de l'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état. Cette présomption lui est défavorable : il devra restituer en bon état un

logement qui ne lui a peut-être pas été délivré ainsi.

Le fait de ne pas avoir fait un EDL à l'entrée peut peut-être jouer contre toi, non?

Par **janus2fr**, le **23/05/2012 à 07:01**

Bonjour RougeTulipe,

Ce principe du code civil s'applique dans les 2 sens :

- Pas d'EDL d'entrée : Le locataire est réputé avoir reçu le logement en parfait état.
- Pas d'EDL de sortie : Le locataire est réputé avoir rendu le logement en parfait état.

Bonjour MathildeJade,

La TEOM est bien une charge récupérable, le bailleur a donc le droit de vous la faire payer. Que votre voisine n'en ait jamais payé ne vous autorise pas vous à ne pas la payer.

Par **MathildeJade**, le **23/05/2012 à 10:16**

J'entends bien, mais comme nous avons le même bailleur/propriétaire, et pensant qu'il s'agissait d'une taxe annuelle, je m'interrogeais sur le fait qu'on ne lui ait jamais réclamé cette taxe.

Me voilà bien informé, merci encore.