



## Caution et sommes retenues

Par **Clarys**, le **26/06/2013** à **22:11**

Bonjour à tous.

Mon fiancé et moi avons quitté notre logement le 22 avril dernier. Lors de l'état des lieux de sortie, après avoir fait le tour du sous-sol et de la maison, il a pris la copie de l'état des lieux d'entrée et a noté en bas de page "état des lieux sortie identique à l'entrée - OK". Il a signé et nous aussi. En partant, nous lui avons demandé quand nous allions récupérer le chèque de caution et nous a répondu qu'il nous l'enverrait dans un délai de 15 jours à 3 semaines.

Il nous a finalement renvoyé le chèque le 13 juin dernier avec un courrier précisant qu'il avait procédé comme suit :

- caution > 750 €
- taxe d'ordures ménagères 2013 au prorata (base 2012 soit 133/12 mois \* 4 mois) > - 44 €
- vidage de la fosse septique (base 260 euros/4 ans \* 2 ans de présence) > - 130 €
- rétrocession pour travaux effectués par vos soins > + 65 €

Sur les 750 € de caution, il nous a donc redonné un chèque de 641 €. Les sommes retenues n'ont pas été accompagnées de justificatifs. Je lui ai donc fait parvenir un courrier en recommandé réclamant des justificatifs relatifs à ces sommes retenues. Nous arrivons en fin de mois et nous n'avons eu aucun retour. Que pouvons-nous faire ? Envoyer un nouveau recommandé ? Quels sont nos recours ?

Par ailleurs, à l'entrée dans le logement, il y a deux ans et demi, nous avons eu des problèmes de bouchage de la fosse septique. Le propriétaire l'a donc fait vider, à ses frais. A-t-il le droit de nous retenir une somme sur la caution pour le vidage de la fosse septique ? Cela relève du bon sens à mon avis, mais la loi semble floue à ce sujet...

Je vous remercie d'avance pour vos réponses. Cordialement.

Par **HOODIA**, le **27/06/2013** à **07:31**

Bonjour,

Il s'agit d'une estimation concernant la TOM qui se base sur l'ancienne de 2012, et donc ne pouvant apporter la taxe 2013 que voulez vous qu'il apporte?

La fosse septique n'est pas à la charge du propriétaire qui ne l'utilise pas.

Il ne doit pas être en dehors des clous puisque vous avez une déduction de 65 euros, et,

vosre EDL est par contre irréprochable ,j'aurai procédé d'une façon identique!

Par **janus2fr**, le **27/06/2013 à 08:49**

Bonjour,

S'agissait-il d'une location meublée ou vide ?

Si vide, effectivement, cette façon de faire n'est pas conforme mais pas totalement injuste non plus...

La bonne méthode aurait été de vous retenir 25% du dépôt de garantie en vu de la prochaine régularisation de charges, donc d'attendre d'avoir tous les éléments pour vous compter les sommes exactes que vous devez et non d'estimer. Dès que possible, le bailleur aurait du procéder à l'apurement du compte et vous rendre le trop perçu s'il y en avait ou vous demander le complément le cas échéant. Cela oblige donc à faire trainer les choses en longueur.

En meublé, cette pratique d'estimation est davantage utilisée.

A vous de voir, sachant qu'ici votre bailleur est loin d'exagérer, si vous tenez vraiment à ce que tout soit fait dans les règles, au risque éventuellement de devoir payer plus car je suppose que ces estimations ont été basées sur des factures antérieures donc moins élevées que ne le serait la réalité.

Par **Clarys**, le **27/06/2013 à 10:33**

Bonjour,

Merci pour vos deux réponses.

Pour répondre à HOODIA, n'ayant pas encore reçu la taxe 2013, je m'attendais à ce qu'il nous l'envoie plus tard. A-t-il vraiment le droit de retenir cela sur la caution sans se justifier ? Je n'en suis pas sûre...

Pour réponse à janus2fr, il s'agissait d'une location vide. Je suis assez d'accord avec l'idée qu'il fait traîner les choses en longueur, cela lui ressemble bien...

Je souhaite que les choses soient faites dans les règles, j'attends donc des justificatifs. J'ai donc l'impression que je vais devoir renvoyer un recommandé pour le relancer. Mais quel délai devons-nous lui fixer pour recevoir ces justificatifs ? Comment lui présenter la chose ? Peut-on lui proposer de nous établir un nouveau chèque avec 25% de retenues en attendant une prochaine régularisation ?

Par **HOODIA**, le **27/06/2013 à 17:32**

Re: pour 750 euros:

Dans ce cas avec 25% vous auriez reçu 562,50 euros ,et votre déduction de 65 euros soit 627,50 ..

Alors que vous avez reçu 641 euros!.

Vous avez le droit d'obtenir les justificatifs par rapport à l'année précédente ,ceci est tout à fait logique ,mais je ne vois pas où se trouve le problème avec le bailleur ?