



Retenue sur caution par mon ancien propriétaire

Par **girodet**, le **24/08/2010** à **09:53**

Bonjour,

Je fais appel à vous suite à un problème avec mon ancien propriétaire concernant une retenue sur caution.

Une retenue de 500€ a été effectuée alors que le jour de l'état des lieux on m'avait annoncé oralement qu'il ne devrait pas y avoir de problème. Les motifs de la retenue de 500€: la disparition d'un frigo et la remise en état des murs.

Ayant changé 3 fois de propriétaire je leur ai transmis un courrier expliquant que le frigo avait été laissé par l'ancien locataire dans le garage alors qu'il était hors d'usage. J'ai également demandé les justificatifs pour la remise en état des murs. N'ayant pas de réponse j'ai décidé de faire appel à un conciliateur. J'ai fini par recevoir un nouveau courrier du propriétaire indiquant : « concernant le décompte des sommes déduites de la caution, il s'agit de réparation suite à des dégradations que vous trouverez dans l'état des lieux sortant, et d'une provision de 500€ retenue dans l'attente de l'établissement des comptes de charges ». Il y a donc contradiction entre les 2 courriers justificatifs du propriétaire. De plus une copie de l'état des lieux m'a enfin été remise avec des mentions manuscrites qui ne figuraient pas lors de ma signature (il ne m'avait pas été remis le jour de l'état des lieux) par contre une mention stipule « aucune mention manuscrite, aucune correction ».

Quoiqu'il en soit l'état des lieux s'est déroulé le 23 septembre 2009 et nous sommes le 24 août 2010 et je n'ai toujours pas reçu les copies des factures et l'établissement des comptes de charges. Que puis je faire ? Faut-il que j'envoie un courrier de rappel au propriétaire ? Que me coûterai une procédure ?

Merci d'avance

Par **Domil**, le **24/08/2010** à **14:18**

Vous avez signé un EDL sans avoir votre copie, vous êtes marron.

Le bailleur n'a pas le droit de retenir une somme sur le dépôt de garantie pour une somme à devoir dans l'avenir (régularisation des charges).

La loi est claire, le dépôt de garantie ne sert qu'aux sommes dues au moment de la résiliation du bail.

Si le frigo apparaît comme étant un élément loué (dans le bail, l'état des lieux d'entrée, un

inventaire annexé au bail), vous deviez le garder chez vous (s'il ne marchait plus, vous deviez, par LRAR, en informer le bailleur et exigez la réparation ou le remplacement).

Vous envoyez une LRAR exigeant le retour du dépôt de garantie, exclusivement amputé des sommes des réparations (duement justifiées) apparaissant à faire par comparaison des EDL d'entrée et de sortie, et des sommes dues au moment de la résiliation du bail. Qu'à défaut, vous saisissez le tribunal de proximité dans les plus brefs délais.