



## Caution non restituée entièrement

Par **Cecilia35**, le **26/04/2013** à **19:08**

Bonjour,

Ma propriétaire ne me rend pas la totalité de ma caution aux motifs :

- 84 euros d'ajustement des charges récupérables dont 61 euros pour la taxe d'ordures ménagères

Elle me retire également 30 euros pour un badge, celui que j'ai laissé a en effet été endommagé je l'ai réparé par mes moyens, il n'est pas encore cassé mais elle m'indique qu'il risque d'être à changer très vite (coût environ 60 euros elle paye la moitié)

Elle ne m'a fourni aucuns justificatifs, est-elle obligée de me fournir des docs pour justifier tout ça ?

A mon tour puis-je lui facturer les frais que j'ai eu (panne de chauffe eau pendant 2 semaines, pile de la télécommande qui ne fonctionnait pas à mon arrivée que j'ai dû changer...)

Je vous remercie de votre aide.

Par **Lag0**, le **26/04/2013** à **19:52**

Bonjour,

Pour les charges, votre bailleur doit effectivement vous faire parvenir un décompte détaillé et pour la TEOM une photocopie de sa taxe foncière où figure la TEOM.

Pour le badge, le problème a-t-il été noté sur l'état des lieux de sortie ? Si oui, votre bailleur doit vous faire parvenir une facture ou un devis pour le remplacement.

Pour ce qui est des frais que vous avez eu, si vous avez vous même fait exécuter les travaux, même s'ils étaient normalement à la charge du bailleur, celui-ci n'a aucune obligation de vous rembourser. Il fallait passer par lui pour les travaux.

Par **Cecilia35**, le **26/04/2013** à **21:26**

Je vous remercie. Pour le badge je vais essayer de faire jouer la vétusté.

Par **Boud**, le **26/04/2013** à **21:49**

**BONJOUR**

Pour le badge s'il est en état de marche, je ne vois pas où est le problème, on ne peut pas retenir une somme pour une panne hypothétique et future. Par ailleurs la somme de 60 euros me paraît exagérée, j'en ai dupliqué un pour 15 euros (s'il s'agit bien de badge pour porte d'entrée type vigik).

Enfin à l'instar de Lag0 je dirai également que tout doit être justifié!!!

Par **Lag0**, le **27/04/2013** à **09:27**

[citation]Pour le badge s'il est en état de marche, je ne vois pas où est le problème, on ne peut pas retenir une somme pour une panne hypothétique et future.[/citation]

Bonjour Boud,

Cecilia35 nous dit :

[citation]celui que j'ai laissé a en effet été endommagé je l'ai réparé par mes moyens,[/citation]

Nous ne savons pas à quel degré il est endommagé.

Le locataire est censé rendre le logement et ses accessoires dans l'état où il les a reçus moins la vétusté.

S'il y a dégradation, il doit bien en supporter les frais de remise en état.

Pour prendre un exemple le locataire vous rend le réfrigérateur (neuf à son entrée) totalement cabossé et rayé mais il fonctionne encore, donc vous ne pouvez pas lui retenir la remise en état ?

Par **Cecilia35**, le **27/04/2013** à **12:23**

En fait pour le badge il fonctionne c'est juste l'encoche pour le mettre sur un porte clé qui était cassée. Sinon oui c'est un badge de type vigik. Je vous remercie je vais me renseigner auprès du syndic pour connaître le prix qu'elle m'annonce car en effet je trouve que 60€ ça fait cher. Mais vous confirmez tous bien qu'elle a l'obligation de me fournir des justifs ?

Par **Boud**, le **27/04/2013** à **20:15**

Voilà Lag0, au lieu de la ramener a chacune de mes interventions, lisez au moins les questions. Elle dit d'une part qu'il est endommagé et d'autre part qu'il fonctionne, je ne sais pas si vous savez comment sont foutus les badges mais j'ai bien compris qu'il s'agissait d'une broutille et qu'il me paraissait inopportun pour la propriétaire de retenir une telle somme.

Cecilia35, je vous confirme que les badges sont en général factures 15 euros par les syndic. Je suis moi même syndic bénévole dans une copropriété, j'achète les badges par 10, cela me reviens a 6 euros l'unité et je les reprogrammé grâce au badge maître, ça me prend trente secondes, un véritable jeu d'enfants.

Enfin oui toute retenue sur dépôt de garantie doit dûment être justifiée.

Par **Cecilia35**, le **28/04/2013** à **17:14**

Merci beaucoup de votre aide.

Par **Lag0**, le **28/04/2013** à **17:41**

[citation]Voilà Lag0, au lieu de la ramener a chacune de mes interventions, lisez au moins les questions. Elle dit d'une part qu'il est endommagé et d'autre part qu'il fonctionne, je ne sais pas si vous savez comment sont foutus les badges mais j'ai bien compris qu'il s'agissait d'une broutille et qu'il me paraissait inopportun pour la propriétaire de retenir une telle somme.

[/citation]

Bonjour Boud,

Je ne "la ramène" pas, je réponds aux questions posées en fonction du droit. Et je vous prierais, au passage, de rester correct comme c'est de mise sur le forum.

Les précisions apportées par Cecilia35 confirment bien que le badge est endommagé. Qu'il fonctionne encore ne retire rien à cette dégradation qui justifie son remplacement.

Ensuite, le prix, c'est une autre question. Le remplacement devant être justifié par facture, Cecilia35 pourra vérifier d'elle même si la somme retenue est conforme à la facture.

Par **Boud**, le **29/04/2013** à **00:34**

Lag0,

Un locataire qui endommage une accroche et la répare n'est pas pour moi un motif de retenue sur dépôt de garantie, après, tout dépend de l'état de conscience du propriétaire. Cette accroche qui aurait été endommagé ne rend en rien inutilisable le badge, qui fonctionne toujours et qui peut tenir dans un trousseau de clé car réparé.

Après le propriétaire peut considérer que la réparation ne lui convienne pas et appliquer un coefficient de vétusté, un ou deux euros eu égard au prix du badge et la moi je vous dis qu'il faut vraiment avoir l'esprit tordu pour le faire.

A ce propos, je ne connais pas la propriétaire de cecilia35, mais je l'imagine déjà malhonnête lorsqu'elle lui confisque 30 euros....

Cecilia35 dit bien que sa propriétaire a dit que le badge risque de se casser, eh bien pourquoi n'a t-elle pas exigé le remplacement pur et simple du badge?

La réponse est simple, le badge fonctionne bien, la réparation de cecilia35 est efficace car le badge tient dans le trousseau, la propriétaire s'en sort avec 30 euros de moins à rembourser et avec un badge parfaitement utilisable et dont elle va se servir pour les locations futures.

Je suis mal à l'aise avec ces retenus en vertu d'une hypothétique dégradation future du badge et dont on ne peut forcément pas justifier la dépense. En considérant qu'il risque de se casser plus tard, la propriétaire a implicitement reconnu qu'il a été réparé et qu'au jour de la restitution il est parfaitement fonctionnel.

Si vous lisez bien Lag0, Cecilia35 dit que sa propriétaire lui dit:"il n'est pas cassé mais il risque d'être à changer très vite".

Cecilia35 ne pourra jamais vérifier la facture du remplacement du badge pour la simple et bonne raison que la propriétaire lie son remplacement à un événement futur et incertain.

Par **hlm**, le **30/04/2013** à **07:48**

**bonjour**

après 12 ans mon propriétaire ne m'a pas renouvelé mon bail et là il me retient 500.00 de réparation de je ne sais pas quoi !!!!! alors que j'ai rendu l'appartement en meilleur état que quand je l'ai pris pouvez vous me dire si il peu faire sa merci

Par **Boud**, le **30/04/2013** à **09:03**

Bonjour,

Il faut comparer l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. S'il n'y a pas de différence votre propriétaire n'a pas à retenir votre dépôt de garantie. S'il apparaît que des éléments ont été dégradés et qu'ils sont notés alors il peut obtenir réparation en gardant une partie ou la totalité du dépôt de garantie en fonction du montant de réparation.

Nota: le dépôt de garantie peut être conservé pour compenser des loyers ou charges impayés.

Dans tous les cas la retenue doit être justifiée soit par la production de devis, soit par le

production de factures.

Envoyez lui une lettre recommandée avec accusé de réception en le mettant en demeure de justifier cette retenue.

S'il ne donne pas signé de vie, vous pouvez saisir la juridiction de proximité, pas besoin d'avocat et le coût est de 35 euros.

Enfin, pourquoi ne vous a-t-il pas renouvelé le bail?

Par **aliren27**, le **30/04/2013** à **09:45**

Bonjour boud,

vous pensez tout savoir et pourtant...!!!

même si il fonctionne parfaitement, le bailleur est en droit de retenir la réparation ou le remplacement du badge si mentionné sur EDL de sortie et sur justificatif. Il ne suffit pas de réparer, mais de le faire proprement de façon la moins voyante possible.

Ce que vous pensez savoir et ce qui est sont deux choses différentes.

Si vous rendez un véhicule loué avec des rayures ou Cabossé, la caution sous sera retenue même si le véhicule roule toujours .....

Alors je confirme toutes les réponses de Lag0.

Le bailleur peut retenir le montant total ou partiel de la facture pour le "bip" car c'est une dégradation.

Un papier peint défraîchi est considéré comme une usure normale, mais si il est déchiré ou griffé par le chat, c'est une dégradation et retenu sur DG.

d'autre part, le fait de ne pas être d'accord ne vous dispense nullement d'être correct envers ceux qui vous répondent.

Cordialement