



## Le bailleur ne rend pas la caution avec des pretextes douteux

Par **bbouche**, le **04/08/2011** à **14:23**

Bonjour,

[s]Ma situation en bref [/s]:

Locataire jusqu'au 31 Mai 2011, nous réalisons l'état des lieux avec le propriétaire le soir même, appartement vide et propre.

J'attends ma caution depuis cette date et je vois arriver un courrier argumenté ce matin, objet de ce message sur ce forum.

[s]Mon litige[/s] :

Le propriétaire m'informe dans ce courrier que ma caution a été intégralement utilisée (1250 €) et qu'en plus je suis débiteur (de 8€). Les arguments avancés sont les suivants:

- Il existerait un problème sur le compteur d'eau général qui aboutit qui à une facture du distributeur. Le propriétaire prend la moitié à sa charge et l'autre moitié à ma charge. Est ce légal ?
- Le nouvel occupant réalise des travaux de remise en état (défauts constatés sur l'état des lieux) et le propriétaire me facture 13€/heure ces travaux réalisés par le nouvel occupant. Je précise que le nouvel occupant n'est pas artisan et n'a pas émis de devis ou de facture
- Le propriétaire me facture des travaux de remise en état non indiqué sur l'état des lieux de sortie. Est ce légal et comment réagir ?

Je m'étonne du bien fondé de l'argumentaire de mon propriétaire et je m'étonne également du montant des travaux qui bizarrement atteignent exactement le montant de la caution, à 8€ pres puisque je suis débiteur !!!

Je crains être en face d'un escroc. Comment réagir ? Quel rapport de force puis-je engager ?

Quels sont les moyens pour récupérer ma caution ?

Je vous remercie de vos éclairages.  
Cordialement,

Par **pat76**, le **04/08/2011** à **14:39**

Bonjour

Vous aviez fait un état des lieux à votre sortie?

Vous envoyez un courrier recommandé à votre ex-proprétaire avec avis de réception en lui précisant qu'il avait deux mois pour vous rendre la caution.

Vous lui rappelez qu'un état des lieux avait été effectué et qu'il n'avait formulé aucune réclamation.

Vous lui précisez que si dans les 5 jours à la réception de votre lettre, vous n'avez pas été remboursé de la caution, vous l'assignerez devant la juridiction compétente pour faire trancher le litige, et que vous ne manquerez pas de réclamer des dommages et intérêts au taux légal pour le retard dans le remboursement de votre caution.

Vous lui rappelez aussi qu'il n'a pas à vous facturer les heures de travail faites par le nouveau locataire, car cette personne n'est pas artisan et que vous allez signaler ce fait à l'URSSAF car il n'a pas le droit de facturer des heures de travail à moins qu'il n'est déclaré le locataire comme étant son salarié. Dans le cas contraire, c'est du travail dissimulé, délit punissable devant le Tribunal correctionnel.

Par **bbouche**, le **04/08/2011** à **14:59**

Bonjour,

Oui il y a eu un état des lieux de sortie qui stipule quelques réparations à effectuer, que je ne conteste pas.

Je suis donc prêt à entendre le fait que ma caution soit amputée des réparations à effectuer.

Par contre, je ne peux comprendre les réparations ne figurant pas sur l'état des lieux, ni les arguments avancés sur le compteur d'eau, ni les heures de travaux réalisés par le nouvel occupant.

Suis-je dans mon droit ?

Je vous remercie.