



Refus de me rendre ma caution

Par **aniskab**, le **25/08/2008** à **17:47**

Bonjour,

je me permets de vous contacter car ma propriétaire a refusé de me rendre ma caution vendredi dernier, en sachant que l'état des lieux de sortie est à l'identique de celui d'entrée c'est à dire que l'appartement est nickel, c'est elle meme ki me l'a dit. Elle veut m'arnaquer, elle veut récupérer des charges que le syndic lui a facturé qui s'élèvent à hauteur de 953 euros.

Dans les 953 euros elle distingue les charges locatives hors eau plus la consommation deau.

Je paie chaque mois en temps et en heure 592 euros pour un studio (500 euros de loyer et 92 euros de charges. Et maintenant elle me demande de payer des charges supplémentaires qui sont basées sur une estimation. Je précise aussi que lors de l'entrée dans l'appartement elle m'a dit que l'eau était comprise dans les charges alors que c'est faux, elle m'a fait un récapitulatif sur les 16 mois, autrement dit je me demande ce j'ai payé chaque mois en charge. Dans le contrat de bail c'est pas clairement dit que l'eau n'était pas comprise, elle indique juste eau chaude et froide collective.

De plus, dans son annonce que j'ai gardé elle n'indique pas du tout que les charges s'élèveront à plus de 150 euros mais à 80 euros.

Ma question est la suivante: a-t-elle le droit de récupérer des charges dont je n'ai aucune facture. De plus, le fait qu'elle m'est mentie sur la liste des charges comprises dans les 80 euros, ai-je un recours possible?

Dois-je prendre un avocat, ai-je des chances de récupérer mon argent?

Par **coolover**, le **25/08/2008** à **20:00**

Bonjour aniskab.

Ton bailleur est tenu de dûment justifier les charges qu'ils te réclament (Article 22 et 23 de la loi du 06/07/1989). il doit donc te transmettre le récapitulatifs de chaque charges et t'en donner les factures ou preuve qu'il les a payé.

Ensuite, il doit ajouter toutes les sommes que tu as versés chaque mois (même si c'était en trop), puis regarder combien tu as payé par rapport à tout ce qu'il a payé pour la même période : si tu as trop versé, il doit te rembourser ; si tu as pas assez payé, il peut le déduire de ton dépôt de garantie.

Fais donc un courrier recommandé à ton bailleur en le mettant en demeure soit de te restituer ton dépôt de garantie, soit en te donnant le détail exact et justifié des charges qu'il te réclame.

Par **Berni F**, le **25/08/2008** à **21:09**

si vraiment les charges ont été supérieures à ce qui aura été prévu, votre propriétaire peut effectivement vous réclamer la somme, mais en attendant qu'il le fasse, il doit vous rendre votre caution : il ne peut la conserver pour garantir un paiement futur, la caution ne sert qu'a garantir les "dégâts" éventuels !

"eau chaude et eau froide collective", pour moi, ça veut dire que c'est dans les charges (sinon, vous auriez des facture d'eau a votre nom)

a mon avis, les 953 €, c'est le total de l'année... sachant qu'avec 92 € par mois, vous avez payé 1104 € sur une année.

je me demande donc si vote propriétaire ne devrait pas plutôt songer a vous rembourser le trop perçu...

si après une première tentative par courrier recommandé, il persiste, sans le justifier convenablement, a refuser de vous rendre votre caution, voici "l'étape suivante".

<http://vosdroits.service-public.fr/F1746.xhtml>

Par **coolover**, le **25/08/2008** à **21:16**

(Mais euuuh, c'est ce que j'avais dit ^^)

Attention car les tribunaux acceptent que le bailleur conserve 10% du dépôt de garanti dans l'attente du décompte définitif des charges dans la copropriété.

Je vous retrouverais la jurisprudence.

Dans tous les cas, effectivement, demande à ton bailleur de justifier et faire le décompte de tout ce qui a été payé par toi et dépensé par lui au titre des charges locatives et regarde le solde :)