



Caution non rendu, est-ce légal ?

Par MrCheval

Bonjour à tous,

Je vous explique ma situation.

Je suis entrée dans un logement meublé en tant que locataire en 2022.

Pour ce qui est de l'eau, notre propriétaire, nous avait dit qu'il nous enverrait des factures au fur et à mesure, mais que cela ne devrait pas coûter plus d'une centaine d'euros par an. Cependant dû selon lui à des problèmes du comptable de la copropriété, il n'a rien pu nous donner.

Au bout de deux ans, nous avons quitté le logement (fin janvier 2024) et il nous a dit qu'il n'avait pas encore les factures, mais qu'il revenait vers nous. En attendant, il gardait la caution pour payer la facture.

Il est revenu vers nous finalement mi-avril, nous annonçant une facture de plus de 900 euros? il possède uniquement une première facture sur la première période et le reste es basé sur ses propre calcul à partir du prix de l'eau et du volume d'eau qu'il a obtenu via une entreprise mais m'as avoué lui-même que normalement il ne devait pas avoir cette infos..

Je lui demande de payer les factures réelles quand elles arrivent au fur et à mesure et qu'il pouvait garder la caution pour les premières. Il accepte que je paye au fur et à mesure, mais me dis que les dernières factures n'arriveront pas avant 2025 et qu'il veut garder la caution jusque-là et qu'il me la rendra qu'une fois tout payer.

Mes questions sont :

- a-t-il le droit de garder la caution comme il le fait ?
- a-t-il le droit de me demander de payer selon ses propres estimations ?
- 900 euros à deux dont une demi-année seul pour deux an ce n'est pas un peu beaucoup ?

Merci d'avance pour vos conseils, c'est ma première fois sur un forum donc excuser moi si je n'ai pas respecté les codes

Par yapasdequoi

Bonjour,

Une caution est une personne, donc vous parlez probablement du dépôt de garantie.

A votre départ, le bailleur est parfaitement en droit de retenir une part correspondant aux charges restant à payer, à condition de les justifier.

article 22 de la loi 89-462

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Il faut donc savoir combien de m3 vous avez consommé et quel en était le prix unitaire selon les factures du fournisseur.

Votre logement faisant partie d'une copropriété, c'est le syndic qui reçoit les factures d'eau. Par contre avez-vous un compteur individuel pour ce logement que vous avez relevé à l'entrée, à la sortie ?

Savez-vous exactement combien de m3 d'eau vous avez consommé chaque année ?

C'est bizarre qu'il n'y ait que de l'eau dans vos charges. Qu'en est-il des autres charges ? entretien des parties communes ou autre charge collective ?

C'est une copropriété horizontale ?

Par MrCheval

Bonjour,

Tout d'abord merci pour votre réponse et veuillez m'excuser pour la réponse tardive. Nous avons fini par prendre conseil avec un avocat.

Il semblerait que son simple calcul sans facture ne justifie pas que le dépôt de garantie soit gardé, il doit donc nous le rendre à l'exception des factures dont il a déjà été prélevé, et ne peut nous demander paiement avant d'avoir les factures suivantes.

Malheureusement, nous n'avons pas relevé le compteur à la sortie, ce qui nous empêche de confirmer les dires du propriétaire...

Pour répondre à votre question, le loyer était charge comprise sans aucune mention supplémentaire pour l'eau et l'électricité. J'ai pris un contrat d'électricité à mon nom et l'eau est restée à son nom à sa demande, bien que ce soit un compteur individuel au sein de la copropriété (verticale).

Par yapasdequoi

C'est vraiment dommage de n'avoir pas relevé le compteur lors de l'état des lieux de sortie !

Et je ne comprend pas de quelles "factures" d'eau vous parlez : qui facture l'eau ? est-ce directement le fournisseur d'eau ou bien le syndic qui fait la répartition générale ?

Le propriétaire a encore 3 ans pour réclamer le paiement des consommations d'eau privatives sur la base du relevé du compteur (que vous n'avez donc pas) et de la facture du fournisseur (qu'il a reçu directement ou via le syndic)

En copropriété il y a toujours un décalage entre les dépenses réelles car il faut attendre l'approbation des comptes par l'AG annuelle.

Dans ce cas, le propriétaire bailleur est en droit de conserver 20% du dépôt de garantie (ce n'est pas une caution).

Et vous ne répondez pas sur les autres charges : il n'y a que de l'eau dans vos charges ? bizarre

cf article 22 de la loi 89-462

"Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes."

Par MrCheval

Si j'ai bien compris, c'est le syndic qui facture au propriétaire, mais il met du temps et il n'a reçu qu'une seule facture inférieure à ma caution.

Le bail fait état d'un loyer de base et de charges et ne mentionne rien dans le détail des charges.

L'eau n'est pas mentionnée dans le bail et n'a été convenue qu'oralement avec le propriétaire. Idem pour l'électricité. J'en ai conclu que les charges que vous mentionné sont celle que je payais avec mon loyer sinon je ne vois pas ce que ce serait.

En l'état, je n'ai plus de nouvelle de mon propriétaire, sachant qu'il a ma caution, je compte attendre les nouvelles factures que je paierais à partir du moment ou elle dépasserons la somme qu'il possède déjà et avec une facture pour preuve.

Par yapasdequoi

Le syndic facture l'ensemble des charges de copropriété au propriétaire. Ceci comprend votre consommation d'eau, mais aussi les autres charges d'entretien comme le ménage ou l'éclairage, etc.

CE N'EST PAS UNE CAUTION C'EST UN DEPOT DE GARANTIE

L'eau est forcément une charge locative. Peu importe ce que vous avez convenu oralement, vous devrez la payer sur justificatif.

Et comme je l'ai indiqué, le syndic ne peut rien facturer sans approbation de l'AG des copropriétaires. Il faudra donc attendre pour avoir le décompte final.

Quand le bailleur aura les derniers relevés de dépenses du syndic, vous demanderez les justificatifs et vous pourrez aller consulter votre ADIL pour qu'ils vous aident à vérifier.

En attendant, il n'y a rien d'autre à faire que patienter.