



## Retenue sur caution

-----  
Par Leo73330

Bonjour,

Nous sommes avec ma femme en litige avec notre ancien proprio dans le cadre de notre départ de notre ancienne location.

Nous avons quitté l'appartement le 28/05/2025 et lors de l'état des lieux le propriétaire m'annonce plusieurs choses :

- Il veut nous faire payer la TEOM (Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères)
- Il veut nous faire payer l'entretien de la fosse septique
- Il veut retenir notre caution

Cependant nous avons constaté plusieurs choses qui nous paraissent injustifiées :

- La TEOM se base sur la taxe foncière qui est envoyé en aout-septembre, il se base alors sur celle de 2024 pour nous faire payer
- L'entretien de la fosse septique n'est indiqué nulle part dans le contrat, il n'y a même aucune mention de fosse septique dans le contrat.
- La base pour sa retenue est uniquement un commentaire (peinture a refaire, nettoyage maison, nettoyage du jardin) sur l'EDL sortant. Je précise que mis à part ce commentaire, rien n'a été changé sur l'EDL au niveau des cases sur l'état du logement.

Je précise qu'aucun estimé, devis, contrat ou facture ne nous a été adressé a ce jour.

N'ayant jamais fait face a ce genre de situation nous lui avons adressé une lettre recommandée en lui demandant de restituer notre caution.

Nous avons reçu une lettre en retour ou il se défend sur ces points mais ne fournit toujours aucun justificatif.

De plus il a indiqué dans un SMS avoir effectué les travaux par lui-même avec l'aide de son épouse mais change son discours dans sa lettre et nous parle d'une facture au nom de "Solmur" pour la peinture (sans la main-d'œuvre) mais ne donne aucun détail pour le nettoyage maison + jardin.

Il nous menace aussi de "nous facturer le temps passé".

Dernier élément : dans sa lettre il écrit en préambule "En tant que gérant d'une entreprise du bâtiment, j'ai pris en charge les travaux nécessaires à la remise en état du logement dans un cadre professionnel et facturable."

Qu'en pensez-vous ? Et désolé pour le long post.

Léo.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer, ce n'est pas une caution (qui est une personne), mais un DEPOT DE GARANTIE (une somme d'argent).

La TEOM est une charge locative selon le décret 87-713

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149[/url]

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

Elle change assez peu d'une année sur l'autre et en général augmente. Si le bailleur vous déduit celle de 2024 c'est à votre avantage, mais il doit calculer en fonction du nombre de mois d'occupation du logement(exemple 5/12 si vous êtes parti en mai.)

La vidange est aussi une charge locative dans le même décret :

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Si vous ne l'avez pas fait étant resté plus d'un an, le bailleur peut vous déduire le montant de cette vidange sur la base d'un devis d'une entreprise qualifiée.

Si l'état des lieux de sortie indique des dégradations, elles sont en effet à votre charge.

Par contre "peinture à refaire" n'est pas forcément à votre charge si vous êtes resté plusieurs années dans le logement, il devra déduire la vétusté.

Par contre le ménage du logement et l'entretien du jardin sont entièrement à votre charge.

La retenue se fait sur la base d'un devis ou d'une facture, mais d'une entreprise qualifiée, pas de la main d'oeuvre personnelle du propriétaire.

Vos réclamations peuvent être exprimées dans un courrier RAR, avec les bons termes ("dépôt de garantie") et les articles de loi (décret ci-dessus et article 22 de la loi 89-462).

Vous pouvez adapter le modèle de lettre fourni sur ce lien :

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269  
[/url]

Si c'est insuffisant, vous pouvez ensuite saisir la commission de Conciliation, puis le tribunal si nécessaire.

Ce sont des démarches gratuites et sans avocat, parfois les délais sont longs.

-----  
Par janus2

- La base pour sa retenue est uniquement un commentaire (peinture a refaire, nettoyage maison, nettoyage du jardin) sur l'EDL sortant.

Bonjour,

Pour compléter, ces annotations sur l'EDL de sortie n'ont aucune valeur.

Par exemple "peinture a refaire" ne décrit pas une dégradation à la charge du locataire. Il en serait différent s'il était écrit "tache sur tel mur à tel endroit".

Pire encore avec "nettoyage maison, nettoyage du jardin" qui ne veut rien dire.