



## Retenue forfaitaire provision sur charges fin de bail

-----  
Par Arnaud81

Bonjour,

Lors de l'établissement de l'arrêté de location, une somme forfaitaire de 500 euros a été prélevée pour la régulation des charges de l'année 2022. En effet, étant donné que nous n'avons pas fourni le relevé de compte, le syndic a facturé un forfait. Je précise que les charges à l'année s'élèvent à 600 euros, ce forfait double quasiment les charges.

Au moment de l'état des lieux de sortie, les relevés ont été consignés.

Trois questions :

- 1) Peut-on demander à l'agence de location que les calculs de la régulation soient refaits en utilisant les relevés de comptes de l'état des lieux de sortie ?
- 2) On nous a déduit la somme de 500 euros de la caution de 800 euros, et l'agence soutient que cela est légal, car la limite de 20% maximum s'applique uniquement si la régulation n'est pas calculable. Est-ce exact dans notre situation ?
- 3) Quelle est la procédure à suivre par la suite, si je n'ai pas de recours directement avec l'agence ? Peut-on exiger le calcul réel de la régulation des charges et le remboursement de la différence auprès du syndic en cas de besoin ?

Merci pour votre aide.

Arnaud

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Un problème bien posé est à moitié résolu...

Vous êtes le locataire ou le bailleur ?

quel relevé de compte n'avez-vous pas fourni ?

le syndic ne facture JAMAIS un locataire : pourquoi ce "forfait" ?

Lire ce lien :

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

notamment :

Le propriétaire doit faire un arrêté des comptes de charges provisoire. Il peut conserver une provision jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Le montant de la provision doit être fixé à l'appui de documents justificatifs. Il ne doit pas dépasser 20 % du montant du dépôt de garantie.

Dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble, le propriétaire doit faire la régularisation définitive des comptes de charges et rendre le solde au locataire.

-----  
Par Arnaud81

Bonjour,

Je suis le locataire. Il s'agit du relevé du compteur d'eau. Voici le retour de l'agence quand je lui ai demandé d'où venait les 500 euros de régulation, car je n'avais aucun document qui justifiait la somme :

"Le syndic demandait les relevés de compteur d'eau pour l'établissement de la régularisation. Sans relevé, le syndic a donc été obligé d'appliquer un forfait. Le document a été transmis à votre propriétaire par le syndic avant même la prise de rdv pour l'état des lieux. A réception du document, notre comptable répercute uniquement ce que qui ai légalement récupérable sur le locataire."

Et aujourd'hui quand je lui fais remarquer que les 500 euros dépassent les 20% de ma caution de 800 euros :

"Nous pouvons conserver 20% comme provisions lorsque nous n'avons pas les documents pour faire les calculs. Les provisions n'excèdent pas la limite."

Merci pour votre temps.

-----  
Par yapasdequoi

Et finalement avez-vous fourni le relevé exact du compteur d'eau ?

-----  
Par Arnaud81

Oui, lors de l'état des lieux sortant tout les compteurs ont été relevés.

-----  
Par yapasdequoi

Il semble ce relevé n'a pas été communiqué au syndic lorsqu'il était requis, il faudrait être certain que ce n'est pas dû à votre négligence.

La suite : il faut que votre bailleur obtienne un décompte réel de la part du syndic pour pouvoir ensuite régulariser le trop perçu avec vous. ça peut prendre un CERTAIN temps....

Surtout demandez le par courrier RAR et soyez patient.

-----  
Par Arnaud81

Oui, je pense que c'est cela. Merci pour votre aide.