Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Restitution solde de la caution retenu en attente de la régularis

---
Par lyli50

Bonjour,

Au départ d'un logement dont j'étais locataire, l'agence m'a retenue un pourcentage de la caution en attente de l'arrêt définitif des comptes de l'immeuble.

Ne voyant rien venir depuis un moment, j'envoie un mail pour demander cet arrêt des comptes et la restitution du solde (régularisation des charges).

L'agence me répond que la clôture des comptes de l'immeuble a eu lieu mais la régularisation n'a pu être faite car dans l'entre fait, le bien a été vendu (3 mois 1/2 après que j'ai quitté le logement). L'agence me dit donc je cite "le propriétaire n'étant plus propriétaire au moment du décompte de charge, celui-ci appartient à son acquéreur" mais que n'ayant plus la gestion de ce bien, elle ne peut pratiquer aucun acte et aucune restitution de la caution.

C'est normal ? ce n'est quand même pas à moi de payer les pots cassés de cette situation ? est-ce à moi de me débrouiller de m'adresser à l'acquéreur ?

Merci d'avance

Lydie

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'article qui définit la gestion du DEPOT DE GARANTIE (pas caution qui est une personne) est l'article 22 de la loi de 89.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696[/url]
"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."

Il faut mettre en demeure votre bailleur (= le vendeur). (En effet l'agence n'a plus de mandat et ne vous doit plus rien.)
Le bailleur initial doit donc vous régulariser les charges, la prescription est de 3 ans.
S'il ne le fait pas ou se défausse sur l'acquéreur, vous pourrez l'assigner au tribunal. C'est à lui (et non à l'acquéreur) de faire cette régularisation.