Retenue dépôt de garantie / Majoration de retard

Par SophieH

Bonjour,

suite à la résiliation de mon bail mon agence immobilière a fait une retenue de 20% sur mon dépôt de garantie en attendant la régularisation des charges de l'année 2021 (location dans copropriété).
L'année dernière l'assemblée générale s'est tenue et le décompte des charges a été transmis par le Syndic.

Mais malgré de multiples relances, je suis depuis de nombreux mois toujours dans l'attente de connaitre la régularisation des charges de 2020 + 2021 et d'obtenir la restitution de la provision qui avait été retenue.

Dans cette situation je suis a priori en droit de leur demander de me régler la majoration de 10% du loyer qui s'applique par mois de retard (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - article 22).

Ma question est la suivante : si jamais il s'avère finalement que la régularisation est en faveur du propriétaire (montant à ma charge non couvert par les 20% retenus), suis-je tout de même en droit de leur réclamer ces pénalités de retard ou bien cela ne s'applique que si la régularisation est en ma faveur ?

Je vous remercie par avance pour vos éclaircissements sur ce point.

Par AGeorges

Bonjour Sophie,

La pénalité pour remboursement n'étant pas liée aux charges non régularisées dans les délais MAIS au loyer, votre question ne se pose pas vraiment.

Le calcul devra simplement être fait comme suit :

- dépôt de garantie initial
- plus les 10% de loyer X le nombre de mois de retard
- plus ou moins la somme servant à ajuster le compte de charges.

Disons que si vous devez de l'argent au propriétaire, cette dette sera DIMINUéE du montant des pénalités et pourra se transformer en crédit ...

Par yapasdequoi

Bonjour,
Savez-vous à quelle date les comptes de la copropriété ont été approuvés ?

Par SophieH

Bonjour,

je vous remercie pour votre retour.

Je vous prie de m'excuser j'avais omis de préciser qu'il s'agit d'une retenue qui fait suite à la résiliation de mon bail.

Cela concerne donc la restitution de mon dépôt de garantie (20% restants). Je n'occupe plus cet appartement.

Par SophieH

Bonjour,

les comptes de la copropriété ont été approuvés fin mai 2022.

Par yapasdequoi

malgré de multiples relances

Avez-vous relancé le bailleur (pas l'agence) par courrier RAR ?
Voir sur cette page plus d'infos et un modèle de lettre à adapter à votre situation:
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Concentrez vous pour obtenir surtout la régularisation des charges pour les années non régularisées et d'en avoir les justificatifs, donnez lui un délai impératif (15 jours à réception du courrier RAR)

Soit le bailleur/l'agence est négligent, soit il garde le surplus pour lui (et c'est illégal).

Si rien ne se passe après le délai de réponse précisé, vous saisirez la commission de conciliation, puis le tribunal (démarche gratuite)

Pendant ce temps, la pénalité de 10% par mois de retard s'accumule à votre profit - sauf si vous n'avez pas donné votre nouvelle adresse en rendant les clés !

Par yapasdequoi

PS : J'ai oublié de préciser que la prescription est de 3 ans, donc vous pouvez exiger la régularisation des charges sur 3 ans en arrière.

Article 7-1
Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1
Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Par AGeorges

Bonsoir Sophie,
Quelques éléments :

- Du fait de la situation sanitaire, de nombreuses copropriétés n'ont pas régularisé leurs charges 2020 dans les délais. En principe, donc, pour vous, les éléments financiers, de ce côté, seraient donc connus depuis mai 2022.
Normalement, les éléments chiffrés sont communiqués au copropriétaire qui est votre bailleur. Si l'agence gestionnaire n'est pas bien efficace, ils n'ont pas les éléments et tout traîne. La suggestion de Yapasdequoi de communiquer directement avec votre bailleur par LRAR se justifie donc tout à fait.

Les 20% qui vous ont été retenus sont le maximum légal. Ils ne prennent pas en compte le fait qu'il y aurait deux ans de charges à régulariser. Mais cela ne change rien à la formule que je vous ai indiquée. Remplacez simplement la mention "dépôt de garantie initial" par "solde du DG".
Dans votre cas, il y a visiblement un manquement de gestion et cela est punissable selon les règles que vous connaissez.
Que le résultat soit favorable au bailleur ou pas est indifférent. C'est le décompte qui est dû. Sa valeur est autre chose ...
En laissant un mois de délai après la connaissance des charges réelles, vous bénéficiez déjà d'une pénalité de 60% de votre dernier loyer. Il est temps de le faire savoir !