



Caution appartement et charges locatives

Par Gui Biscus

Bonjour,
J'ai été colocataire d'un appartement T3 entre septembre 2018 et février 2026. Nous avons réalisé l'état des lieux de sortie fin février et notre ancien propriétaire vient de nous faire un retour concernant les 700 euros de caution laissés en 2018.

J'ai un doute concernant la légitimité de sa demande. Son retour indique quelques réparations minimales (pour 134?) mais aussi des "rattrapages de charges" : après calculs il indique que nous avons payé 50? par mois de provision pour charge durant la durée de la location, mais qu'en moyenne les charges ont coûté 56,50? par mois, et que donc nous sommes déficitaires de 585? sur les 90 mois de location. Tous calculs faits, nous lui devons donc de l'argent.

Je suis étonné d'être prévenu si tard des augmentations de charges et que cela puisse avoir un si gros impact. Un grand merci donc à vous de m'éclairer sur cette situation ?

Bonne journée,
Gui Biscus

Par Henriri

Hello !

Deux choses :

- Il est fort probable que ce "complément" de charges n'ait pu être valorisé par votre bailleur qu'à la clôture des charges de la copropriété pour l'exercice échu, après votre départ. En tout cas ce que vous avez payé chaque mois en "charges" ce sont des "provisions" pour couvrir vos charges locatives régularisées tous les 12 mois.

- Votre bailleur doit vous justifier les charges locatives "récupérables" en question (documents venant du syndic gérant la copropriété). Vous pourrez ainsi vérifier son calcul sur la période de votre location.

A+

Par Gui Biscus

Bonjour, merci pour votre réponse!

Si les charges sont régularisées tous les 12 mois, je me demande pourquoi le propriétaire attend 7 ans pour nous demander la somme manquante. Ne doit il pas le faire tous les ans?

Merci!!

Par Gui Biscus

Qu'en est il de plus de la prescription de 3 ans (loi ALUR) '?

Merci à vous

Par Gui Biscus

Qu'en est il de plus de la prescription de 3 ans (loi ALUR) '?

Merci à vous

Par Henriri

(suite)

Vous n'aviez pas précisé sur quelle durée le bailleur voulait régulariser les charges mais oui la prescription est de 3 ans :
[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F479]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F479[url]

Votre bailleur a donc perdu 4 ans de régularisation possible. En regard des provisions mensuelles déjà versées il ne peut régulariser que les charges locatives dûment justifiées mais non encore prescrites.

A+

Par Gui Biscus

Merci pour vos réponses!

Par yapasdequoi

Bonjour,
Je confirme que la prescription est de 3 ans pour les charges

C'est la loi 89-462 (ALUR c'est autre chose)
Article 7-1

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.

Ensuite ce n'est pas une "caution" c'est un DEPOT DE GARANTIE.
La même loi article 22 précise :

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

La régularisation est annuelle et si le bailleur "oublie" c'est à vous de réclamer.
cf article 23 :

"Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires."

Le bailleur vous doit donc un décompte précis (pas une moyenne) et des justificatifs (factures) et uniquement pour les 3 dernières années.

Par yapasdequoi

Pour compléter, l'article 22 prévoit que pour l'année en cours au moment de votre départ :
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.

Vos démarches (dans l'ordre)

- courrier RAR au bailleur pour réclamer le décompte précis des charges sur les 3 dernières années, l'accès aux justificatifs et le remboursement du solde du dépôt de garantie
- saisie de la commission de conciliation

- saisie du tribunal