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

Probleme depot de garanti et charges

Par Marlene69

Bonjour,

J'étais en colocation en bail individuel. Ma colocataire et moi avons quitter le logement le 17 mars 2024 et état des lieux ne stipule rien car l'appartement a été restituer en état

Le 8 avril la propriétaire nous a envoyé par mail individuellement a chacune :

- facture eau EDF et internet
- un document Word dans le quel elle met les calcul de décomptes des charges (aucun documents officielle du décompte)

Pouvez vous me confirmer quelle ne peut pas retenir notre caution pour le décompte des charge sans notre autorisation ?

Est il vrai que la caution ne concerne que l'état de l'appartement ?

En l'état pouvons nous lui demander de restituer la caution dans le délais ? indépendamment de si nous lui devons ou non des somme pour les charges ? (aucun justificatif officiel)

Merci a vous

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le dépôt de garantie (pas caution) selon l'article 22 de la loi 89-462
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 lieu 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.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, 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, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Il est donc tout à fait possible de déduire du dépôt de garantie des charges restant à payer à la fin du bail.

Votre bail prévoyait des charges sous forme de forfait (location meublée ?) ou de provisions ?
Si forfait : le bailleur ne peut rien réclamer au delà du forfait.
Si provisions, il vous doit une régularisation selon l'article 23 de la loi 89-462
"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."

Il doit donc vous montrer les factures.

De plus l'électricité n'est pas refacturable. C'est illégal.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006629189]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006629189[/url]

Un lien utile avec modèle de lettre à adapter :

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