Retenu de caution

Par LouCTT

Bonjour,

J'ai prévenu mon bailleur par lettre recommandée que je quittais le logement plus de 3 mois à l'avance.

Mon propriétaire n'a pas fait de bail de sortie à la rendu des clés au 28septembre 2026, et il me réclame à ce jour après 22 mois de location une régularisation des charges et retient l'entièreté de ma caution s'élevant à 450? plus 60? supplémentaires à lui verser dans l'immédiat sans aucuns justificatif à part une feuille de calcul rédigé de façon manuscrite avec la mention à me verser au plus vite.

Cependant dans mon bail est écrit un article mentionnant ceci :
VII.- CHARGES
Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État. 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 régula-risation, le bailleur communique au locataire : le décompte par nature de charges, le mode de répartition entre les locataires dans les immeubles collectifs et une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant 6 mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. Si la régularisation n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois. Le bailleur doit transmettre au locataire qui le lui demande le récapitulatif des charges.

Cependant mon propriétaire ne m'a jamais rien envoyé avant que je transmette mes clés à la nouvelle locataire. Mon ancien bailleur ne peux même pas me fournir les justificatifs de type facture des charges car il est en congé jusqu'au 20 novembre.

J'aimerais récupérer ma caution et j'aimerais savoir si je suis dans mes droits ?

Par avance merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce n'est pas une "caution" (qui est une personne, on dit aussi garant).
C'est un DEPOT DE GARANTIE.

selon l'article 22 de la loi 89-462
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 s'agit donc :
- des charges, déduction faite des provisions mensuelles déjà payées, et ceci depuis 22 mois si aucun régularisation n'a eu lieu entretemps. - des loyers dus jusqu'à la fin du préavis (ou l'entrée du locataire suivant)
- il n'y a pas eu d'état des lieux de sortie : aucune dégradation ne peut vous être facturée

Vous pouvez demander à consulter les factures, par courrier RAR, au bailleur. Il est en congés ? Alors le paiement ne pourra se faire qu'après son retour et la consultation des justificatifs.

Nous n'avons pas assez d'information pour savoir si vous pourrez récupérer tout ou partie de votre dépôt de garantie.

Par Clairette84

Bonjour, en complément : le bailleur peut réclamer une régularisation des charges jusqu'à trois ans en arrière, mais il doit vous adresser le décompte par nature de charges et tenir les justificatifs à votre disposition. Si le logement est en copropriété, il peut garder au maximum 20 % du dépôt jusqu'à l'approbation des comptes, pas la totalité. Et passé le délai d'un mois, la somme non justifiée est majorée de 10 % du loyer mensuel par mois de retard (article 22 de la loi du 6 juillet 1989).