



Retenues abusives sur caution?

Par Nym

Bonjour,

J'ai quitté un logement le 16 juin 2023 après y avoir habité pendant environ 9 ans. Ma caution était de 2 mois de loyer (1454?) et le propriétaire vient tout juste de me rendre environ 1/3 de cette caution, en justifiant de retenues dont certaines me semblent abusives, mais j'aurais besoin d'aide pour clarifier tout ça.

En gros il retire:

- 200? de frais de peinture car celle-ci était écaillée: il me semble qu'il s'agit d'usure normale/vétusté et donc pas à ma charge? De plus il n'y a aucune facture, c'est juste un montant au jugé.
- Charges locatives depuis janvier 2022
- Taxe des ordures ménagères sur 2021 et 2022
- Augmentation de loyer: le loyer n'a jamais augmenté pendant que j'occupais l'appartement mais maintenant il calcule une augmentation rétroactive sur 2022 et la période d'occupation en 2023 via l'indice de référence de loyers et me retient ce montant sur la caution

Pouvez vous m'éclairer si ces retenues sont réellement justifiées ou non? Peut-il remonter si loin pour les charges et la taxe d'ordures ménagères? Quant à l'augmentation de loyer rétroactive ça me semble complètement improbable...

Si c'est le cas quels sont mes recours? Sachant qu'entre temps j'ai déménagé à l'étranger.

Merci d'avance

PS: il s'agissait d'un logement vide et l'état des lieux a été certifié conforme à la sortie

Par yapasdequoi

Bonjour

Le dépôt de garantie (pas caution) ne peut dépasser 1 mois en location vide. Mais il fallait refuser dès le début.

Vous pouvez contester certaines retenues : la peinture (car état des lieux conforme) et la révision de loyer (qui ne peut pas être rétroactive)

Les charges doivent être justifiées et les taxes aussi.

Cf articles 17-1, 22 et 23 de la loi n 89-462.

Contestez par courrier RAR.

Par Nym

Bonjour, merci pour les réponses. Effectivement je ne savais pas à l'époque que c'était un mois maximum...

Que voulez vous dire par charges justifiées?

Merci

Par yapasdequoi

Le bailleur doit vous donner accès aux factures et expliquer le calcul de répartition en détail.

Par morobar

Bjr,
Effectivement je ne savais pas à l'époque que c'était un mois maximum..
Depuis 2014.
Hors votre date de signature du bail est antérieure.

Par Nym

Il a bien envoyé un calcul détaillé ainsi que des factures du conseil syndical. Cependant je payais mon loyer charges incluses, pourtant il n'a pas fait de régularisation en 2021 ou 2022 pour les charges ou la taxe d'ordures ménagères, peut-il me retenir ces montants pour ces années sur le dépôt de garantie? Pourquoi ne pas m'avoir prévenu avant, j'aurais pu payer en temps réel, là ça fait beaucoup d'un coup. N'y a-t-il aucun recours pour ces cas là?

PS morobar, merci de la précision pour le montant du dépôt de garantie. J'ai signé mon bail en avril 2014 ça explique peut-être cela.

Merci.

Par yapasdequoi

"Charges incluses" ne veut rien dire.
Vous avez payé chaque mois un loyer et une provision pour charges.

Cette provision doit être déduite du montant des charges réelles justifiées.
Vous avez le montant des provisions sur vos quittances.

Par janus2

PS morobar, merci de la précision pour le montant du dépôt de garantie. J'ai signé mon bail en avril 2014 ça explique peut-être cela.

Bonjour,
La loi ALUR est entrée en vigueur le 26 mars 2014, donc en avril, le dépôt de garantie était bien limité à un mois de loyer hors charges.

Par janus2

- 200? de frais de peinture car celle-ci était écaillée: il me semble qu'il s'agit d'usure normale/vétusté et donc pas à ma charge? De plus il n'y a aucune facture, c'est juste un montant au jugé.
- Charges locatives depuis janvier 2022
- Taxe des ordures ménagères sur 2021 et 2022
- Augmentation de loyer: le loyer n'a jamais augmenté pendant que j'occupais l'appartement mais maintenant il calcule une augmentation rétroactive sur 2022 et la période d'occupation en 2023 via l'indice de référence de loyers et me retient ce montant sur la caution

Les frais de peinture doivent être justifiés par devis ou facture de professionnel, un montant forfaitaire n'est pas recevable. Vous pouvez contester, au risque que le bailleur produise un devis bien supérieur...

La prescription en matière de charges locatives est de 3 ans, donc régularisation depuis 2021 possible.

L'augmentation de loyer de manière rétroactive est interdite, donc vous pouvez contester.

PS: il s'agissait d'un logement vide et l'état des lieux a été certifié conforme à la sortie

Qu'entendez-vous par "certifié conforme à la sortie" ?

Par yapasdequoi

Les frais de peinture ne sont pas légitimes car l'EDLS est conforme à l'EDLE.

Par janus2

Les frais de peinture ne sont pas légitimes car l'EDLS est conforme à l'EDLE.

Voir ma question ci-dessus, car personnellement, je ne comprends pas ce que veut dire :

"l'état des lieux a été certifié conforme à la sortie"

Par janus2

Cependant je payais mon loyer charges incluses

Impossible en location vide, "loyer charges incluses" signifie charges au forfait, seulement possible en meublé.

Par yapasdequoi

Une peinture qui s'écaille peut être due à la vétusté, mais aussi à un dégât des eaux ou à une malfaçon lors de la pose. Mais si rien de noté à ce sujet sur l'EDLS, aucun frais n'est imputable au locataire.

Par Nym

J'entends qu'on a apposé la mention "certifié conforme" et signé. La peinture était simplement écaillée à certains endroits, j'y suis restée 9 ans donc effectivement la peinture était un peu défraîchie, il ne s'agit pas de dégradation de ma part...

Mais si rien de noté à ce sujet sur l'EDLS, aucun frais n'est imputable au locataire.
Et s'il est noté quelque chose dans l'EDLS, même s'il s'agit d'usure?

Impossible en location vide, "loyer charges incluses" signifie charges au forfait, seulement possible en meublé.
Je ne comprends pas cette phrase, j'avais un loyer hors charges + 53? de charges tous les mois, pour moi c'est donc "charges incluses"??

Par yapasdequoi

Oops : J'avais mal interprété votre "certifié conforme" !

écaillée ou défraîchie n'est pas la même chose.

Il y a eu un dégât des eaux ? de la condensation ?

La peinture est notée écaillée dans l'état des lieux, il y a donc bien une dégradation.

Du coup le devis fait foi, duquel le bailleur doit déduire un coefficient de vétusté. Au bout de 9 ans, il ne devrait rester à votre charge que 10% de la valeur à neuf.

Le terme "charges incluses" n'est pas juridique. L'article 23 de la loi n°89-462 prévoit des "provisions mensuelles avec régularisation annuelle".

Il faut déduire des charges réelles justifiées le total des provisions versées chaque mois depuis votre entrée dans les lieux. La régularisation peut remonter jusqu'à 3 ans en arrière.

Vous recevez une régularisation sur 2022 et 2023. Quid des années précédentes ?

Par Nym

écaillée ou défraîchie n'est pas la même chose.

D'accord mais une peinture écaillée peut être due au temps, pas forcément à une dégradation? En l'occurrence non, il n'y a pas eu de dégât des eaux, ni condensation, ni rien de ce genre. De quel devis parlez vous? Car encore une fois je n'ai reçu aucune facture ou justificatif.

Le terme "charges incluses" n'est pas juridique. L'article 23 de la loi n°89-462 prévoit des "provisions mensuelles avec régularisation annuelle".

Il faut déduire des charges réelles justifiées le total des provisions versées chaque mois depuis votre entrée dans les lieux. La régularisation peut remonter jusqu'à 3 ans en arrière.

Vous recevez une régularisation sur 2022 et 2023. Quid des années précédentes ?

Effectivement j'ai revu son calcul et il a bien déduit la provision des charges réelles et me retient le reste sur le dépôt de garantie. Soit. Il n'a jamais fait de régularisation auparavant d'où ma surprise, mais au final tant mieux pour moi...

Par janus2

Je ne comprends pas cette phrase, j'avais un loyer hors charges + 53? de charges tous les mois, pour moi c'est donc "charges incluses"??

Lorsque l'on parle d'un loyer charges incluses (ou charges comprises), on fait référence au principe des charges forfaitaires, ce qui n'existe pas en location vide, seulement en meublé. D'où mes propos que vous n'avez pas compris.

Dans votre cas, on ne parle pas de loyer charges comprises, mais du loyer d'un coté et des provisions pour charges de l'autre.

Par yapasdequoi

Pour mémoire :

Article 21

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Le bailleur ou son mandataire est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges.

Concernant la retenue des frais de peinture, vous pouvez exiger au moins un devis qui correspond à la zone à repeindre (pas tout le logement) et que la vétusté soit déduite du montant. Il ne devrait rester à votre charge qu'environ 10%.

Un devis suffit, une facture n'est pas obligatoire.

Il n'a jamais fait de régularisation auparavant d'où ma surprise, mais au final tant mieux pour moi...

Au contraire ! On peut aussi imaginer que les années précédentes vous aviez payé bien plus que le montant réel....

Vous pouvez exiger la régularisation pour 2021, les années antérieures étant prescrites.

Vous réclamez tout ça par courrier RAR au bailleur en citant les textes de loi.

Ensuite s'il persiste, vous saisissez la commission de conciliation et si besoin le tribunal (c'est gratuit)