



Ron restitution du dépôt de garantie

Par Carissimi

Bonjour,

Il y'a 2mois, j'ai quitté mon logement, une colocation meublée dont le paiement des charges était forfaitaire. L'état des lieux de sortie était conforme à celui de l'entrée.

1 semaine avant mon départ, mon bailleur s'était plaint de l'augmentation de la facture d'eau chaude. Une de mes colocataires avec qui ça ne se passait pas très bien lui aurait alors dit que c'était de ma faute, que j'aurais pris des bains quotidiens, ce qui est faux (nous avons une baignoire à la place d'une douche)

Plus tard, on a découvert qu'il coulait de l'eau chaude dans les toilettes.

1 mois après départ, mon bailleur m'informe qu'il conserve mon dépôt de garantie « au vu des consommations d'eau et des régules de celle-ci pendant les 2 années passées dans le logement » alors qu'après une année complète dans le logement, il n'avait formulé aucune plainte. Ses seules remarques (qui ne m'étaient pas destinées) remontent au début de ma location, à une époque où l'un des colocataires hébergeait une tierce personne depuis plusieurs mois. C'était une colocation de 4 sans relevé individualisé des consommations.

Je suis étudiante étrangère et je ne me vois pas perdre une telle somme (780?).

En a-t-il le droit ? Et si non comment puis-je m'y prendre pour récupérer mon argent ?

Merci de votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'était un seul bail pour tous ou bien un bail par chambre ?

Si les charges sont notées "au forfait" sur le bail, la loi interdit de réclamer quoi que ce soit en plus.

Article 25-10 de la loi 89-462

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 8

Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application du même article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

Vous adressez un courrier RAR au bailleur réclamant la restitution du dépôt de garantie selon l'article 22 de la loi 89-462.

cf Lien avec modèle de lettre à adapter en citant l'article 25-10 ci-dessus.

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

NB: Le montant du dépôt de garantie à rendre au locataire est augmenté d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé.

Ensuite :

Le locataire doit engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)
Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)
Soit un médiateur civil (démarche payante).
Cette procédure est obligatoire pour pouvoir par la suite, éventuellement, saisir le juge.

Par Valenchantee

Bonjour,
S'il y a bien marqué "charges au forfait" ou "charges forfaitaires" sur votre bail, ce forfait est réputé concerner toutes les charges et son montant ne peut augmenter qu'avec l'éventuelle augmentation du loyer.

En aucun cas, votre bailleur peut réviser le montant des charges comme ça lui chante.

Référence : article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 :

"V. ? Les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties comme prévu par ce contrat :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal."

Vous envoyez une lettre recommandée à votre bailleur en lui rappelant la loi et en lui réclamant le montant de votre dépôt de garantie.

Cdt
Val

Par Carissimi

C'était un bail par chambre.

Merci pour vos réponses

Par yapasdequoi

OK. ça ne modifie pas les réponses déjà données.

Toutefois le bailleur doit aussi vous préciser la répartition des charges entre les co-locataires (partage en parts égales ou au prorata de la surface de la chambre ou ...)