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

Contestation d'impayés locatifs

Par Feanor

Bonjour,
Je cherche de l'aide et des conseils pour mon jeune beau-frère, actuellement étudiant.

Ce dernier a loué un appartement pendant deux ans, de aout 2020 à aout 2022 via une agence de location. Pour éviter les retenues abusives sur le dépôt de garantie, au vu de précédents avec le même bailleur (dont la réputation n'est plus à faire) il a pris la décision de ne pas régler le dernier mois de loyer, mais en contrepartie n'a pas exigé la restitution du dépôt de garantie. Il s'est par ailleurs engagé à payer toute somme relative aux éventuelles dégradations relevées lors de l'Etat des Lieux de sortie, si cette dernière se trouvait dûment justifiée.

En janvier 2023, l'agence le recontacte et exige deux paiements:
- le premier concerne les réparations locatives. Il lui est demandé de régler un nouveau détecteur de fumée alors que ce dernier fonctionnait parfaitement. Il a été noté "déposé" dans l'Etat des lieux, suite à une mauvaise manipulation de l'agent qui voulait vérifier son bon fonctionnement. Par chance, le détecteur déposé apparaît clairement sur une photo prise lors de l'état des lieux de sortie. Une autre demande plus légitime concerne le remplacement d'un joint de salle de bains. A ça se rajoutent des frais de déplacement, pour un total de 110?. Pour seul justificatif, un tableau format pdf type Excel qui a été présenté comme un "devis".
- le second concerne un droit qu'auraient les bailleurs de conserver une partie du dépôt de garantie afin de conserver une avance en vue de la régularisation des charges locatives, pour un montant d'environ 110? également.

Mon beau-frère a demandé plusieurs justificatifs avant de procéder au règlement, à savoir un devis réalisé en bonne et due forme pour les réparations, et les anciens décomptes de charges locatives des années 2020 et 2021, car aucune régularisation n'a été effectuée pendant toute la période de location.
En 2021, quand il s'est rapproché de son agence afin de la demander, on lui a répondu que le bailleur ayant été racheté par une autre agence, les charges étaient désormais forfaitaires, et qu'à ce titre, il ne pouvait prétendre à un remboursement. A noter que le logement a été quasi-innoccupé la première année à cause des mesures sanitaires et des cours à distance, et que de ce fait la consommation en eau au bout d'un an n'était que d'une dizaine de m3. Raison pour laquelle il a demandé une régularisation, car il lui semblait évident qu'il pouvait prétendre à un remboursement et une adaptation des charges. Il ne subsiste malheureusement aucune trace de cet échange, car il a eu lieu par voie téléphonique, et a semblé tout à fait honnête à mon beau-frère. Il nous paraît désormais évident que l'agence a rechigné à effectuer une régularisation qui n'aurait pas été en sa faveur et que mon beau-frère s'est tout simplement fait avoir. A sa sortie du logement, la consommation en eau est de 48m3. Et l'agence lui réclamait en janvier 110? de provisions sur charges pour couvrir toute éventuelle sur-consommation...

Devant les réclamations, l'agence a d'abord prétendu ne devoir aucun justificatif, puis devant le refus de se soumettre à leurs exigences non-justifiées, cette dernière n'a pas donné suite. Mais elle n'en est pas resté là pour autant, une société de recouvrement a été mandatée et réclame le paiement. Nous ne disposons toujours d'aucun justificatif. La société réclame 220? d'"impayés" et prétend désormais être le seul interlocuteur de mon beau-frère.

Partant de là, mes questions, un peu en vrac, sont:
A qui répondre?
Est-il légitime de demander des factures ou des devis avant de procéder à un paiement? L'agence prétend que son "tableau Excel" suffit.
Comment contester son interprétation de l'Etat des lieux de sortie?
Peut-il encore, alors qu'il a quitté le logement, prétendre à disposer des décomptes de charges locatives et obtenir les remboursements des provisions trop-versées?
De quelle somme un bailleur peut-il disposer comme provisions sur charge avant régularisation?
Peut il mandater une société de recouvrement pour récupérer cette somme alors que par définition il s'agit d'une provision qui ne correspond pas à une dépense réelle et sur laquelle mon beau-frère pourra prétendre à un remboursement?

Je vous remercie d'avoir lu jusqu'ici. J'attends vos réponses pour pouvoir aider mon beau-frère que cette histoire a un peu paniqué.

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'agence abuse mais votre beau-frère a fait plusieurs erreurs.

Les dégradations notées sur l'état des lieux de sortie sont facturables sur devis ou facture, mais PAS les frais de déplacement de l'agence, et un "tableau" n'est pas un devis.

La retenue de 20% est légale : cf article 22 de la loi de 89
"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."

La régularisation des charges locatives selon l'article 23 de la loi de 89 doit avoir lieu chaque année, la prescription est de 3 ans. Si le bail prévoit des PROVISIONS, elles ne peuvent par magie devenir un forfait !

C'est le bailleur (pas l'agence) qui doit répondre de tous ces points, le rachat de l'agence ne concerne pas le locataire.

Il faut donc contester tous ces points par courrier RAR au propriétaire (= bailleur + copie à l'agence)

Lien utile pour connaitre ses recours :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301[/url]

Consultez votre ADIL.