



Retenue sur dépôt de garantie + régularisation tardive ? Que faire

Par Alexissp

Bonjour,

J'aimerais un avis sur ma situation concernant un dépôt de garantie non restitué correctement après mon départ d'un logement loué vide.

? Entrée dans les lieux : avril 2023

? Sortie / remise des clés : fin octobre 2024

? État des lieux de sortie vierge

? Dépôt de garantie versé à l'entrée : 580 ?

? Somme restituée : 500 ?

? 80 ? retenus, sans justification au moment de la restitution

Plusieurs mois après mon départ, la gestionnaire m'a finalement envoyé un tableau et une quantité importante de factures (plus de 300) pour tenter de justifier une régularisation de charges d'environ 198 €, en expliquant que les 80 € retenus feraient partie des provisions de charges mensuelles.

Or, mes quittances de loyer montrent que ce montant n'a jamais été payé en tant que provision mensuelle, mais qu'il a été déduit de mon dépôt de garantie après mon départ.

Pour moi, cette somme ne peut pas être utilisée de cette façon, d'autant plus que la régularisation couvre une période allant au-delà de la date de mon départ.

J'ai déjà contesté par écrit et envoyé une mise en demeure pour récupérer ces 80 € (avec pénalités), mais la gestionnaire maintient sa demande et refuse de restituer la somme.

Que dois-je faire maintenant concrètement ?

Merci d'avance pour vos conseils, et surtout merci au bénévoles

Par Bazille

Bonjour,

Prescription des charges locatives : les charges non régularisées dans un délai de trois ans ne peuvent plus être réclamées par le bailleur. Cette prescription triennale est prévue par l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 2224 du Code civil.

Le propriétaire a donc 3 ans pour réclamer, le délai part à partir du moment où la créance démarre.

Les charges sont régularisées en principe une fois par an, lors de l'arrêté des comptes, et lors de la réunion annuelle de copropriété.

Donc les comptes 2024 sont arrêtés courant 2025, et c'est à ce moment que le propriétaire fait sa régularisation de comptes.

Les 80 € doivent représenter une augmentation des charges 2024, et peut être 2023, si cela n'avait pas été fait.

Tout cela est normal. Au moment de la restitution du dépôt de garantie, il a la possibilité de garder jusqu'à 15% de celui-ci en prévision de cette régularisation de charges.

Relisez votre bail, c'est sûrement écrit.

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'article 22 de la loi 89-462 précise concernant le dépôt de garantie que :

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.

Les 80 euros retenus à votre départ sont certainement justifiés par cet article et représentent moins de 20%.

Est-ce une copropriété ? Si c'est le cas, l'approbation des comptes est votée par l'AG annuelle : connaissez-vous la date de cette approbation ?

Les factures de charges justifient les charges du bailleur, mais il ne peut récupérer que les charges locatives définies par le décret 87-713
:[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149[/url]

Les charges qui vous sont imputées doivent être calculées au prorata de votre durée d'occupation par rapport à l'exercice comptable. ou sinon selon relevé de vos compteurs individuels (eau froide par exemple)

Connaissez vous les dates de l'exercice comptable de cette copropriété ? Ce n'est pas toujours du 1er janvier au 31 décembre.

Par yapasdequoi

Que faire ?

Vous pouvez contester la régularisation par courrier RAR au bailleur en exposant votre vision du calcul.

Ensuite si le bailleur persiste vous devrez saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

Le juge nommera un expert qui épluchera les comptes et présentera son rapport au juge. Patientez car c'est relativement long (au moins 2 ans).

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL : prenez rendez-vous et présentez tous les courriers du bailleur : le conseiller vous aidera à faire un calcul correct.