



Retenue de charge sur depot de garantie

Par **doudoune318**, le **16/09/2013** à **20:47**

bonjour rnrnrnMon mari et moi avons rendu les clés le 12 juillet d'un T3 avec un loyer de 610 euros + 45 de charges.rnnous y sommes restés qu'un an.rnLe 11 septembre à la limite des 2 mois revolus, nous recevons un courrier disant que nous leurs devons 10 euros ET que l'on ne récupérer pas la caution.rnMotif: - charges previsionnellesrn - eau rn - poubellesrnSachant que notre caution est de 610 euros. Au total sur 1 an on aurait 1150 euros de charges ?!rnrnserait-se pas abusif sachant qu'au bout de 6 mois notre régularisation de charge était de 7 euros pas mois.rnDONc j'estime qu'ils ont mal estimés les charges et que ce n'est pas a nous de payer sur notre caution.rnQuels sont nos recours ?rnrnMerci par avance pour ceux qui nous lirons.rnCordialement

Par **Lag0**, le **17/09/2013** à **07:52**

Bonjour,rnS'agit-il d'une location vide ou meublée ?rnSi vide, vous avez du avoir (c'est obligatoire) lors de la signature du bail la régularisation de charges précédente et, s'il s'agit d'une copropriété, le budget prévisionnel.rnVous pouviez donc voir si les provisions que l'on vous demandait étaient correctes ou sous évaluées.rnSauf, bien sur, s'il s'agit d'un logement neuf et d'une première habitation, auquel cas, il est toujours difficile de prévoir les charges réelles.rnrnloi 89-462 (art 23) :rn[citation]Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins 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. [/citation]

Par **doudoune318**, le **17/09/2013** à **10:39**

bonjour il s'agit d'une location vide et neuve.
Nous nous sommes installés en mai 2012 et parti en juillet 2013. Cependant en mars nous avons eu une régularisation de charges qui s'élève à 7 euros. Et lors de notre départ on nous prend encore 610 de charges.
J'ai aussi une feuille avec la reddition de charge du propriétaire et je vois que lui empêche 292 euros.
Pour moi les charges ont été sous évaluées sachant que d'autres immeubles de la résidence qui étaient au normes BBC ont eu en mars 2013 une réévaluation de 75 euros de charges !
Qu'en pensez-vous ?
merci

Par **Lag0**, le **17/09/2013** à **11:40**

S'il s'agissait d'un logement neuf, il y a malheureusement toujours une incertitude sur les charges réelles.
Si le bailleur vous a fourni un décompte par poste de charge qui paraît correct, difficile d'en contester le paiement.
Vos successeurs auront plus de chance car ils bénéficieront de votre régularisation pour le calcul de leurs provisions.
C'est le risque, malheureusement, avec les logements neufs...

Par **doudoune318**, le **17/09/2013** à **11:44**

Et lors de la régularisation, ne pouvaient-ils pas mieux les évaluer ?
Dans ce cas pourquoi le propriétaire récupère 300 euros et nous en perdons 600 ?
En tout cas merci de vos réponses, rapide et efficace.

Par **Lag0**, le **17/09/2013** à **13:15**

De quelle régularisation parlez-vous ? Vous n'êtes restés qu'un an ?