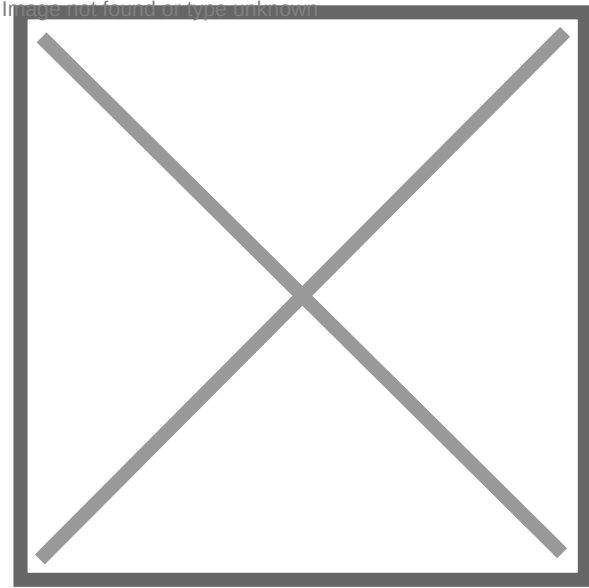




Problème cheque de caution + loyer prorata

Par **Arthur1994**, le **13/09/2018** à **11:13**

Bonjour,

Je viens vers vous car j'ai quelques soucis concernant mon ancien appartement en location. Je tiens à préciser que cet appartement était géré par une agence immobilière et les paiements (chèque de dépôt de garantie/loyers) étaient gérés par une autre agence de gestion.

Tout d'abord, mon bail devait se terminer fin juin mais pour des raisons personnelles j'ai fait mon préavis de départ du logement et j'ai quitté le logement le 17 juin. Mon loyer était de 443,25 €, je m'attendais du coup à payer $(443,25/30) \times 17 = 251,18$ € pour le mois de juin.

J'ai été débité 443,25 € pour ce mois de juin. Par mails, ils m'assurent que "Le prorata du loyer de juin a été calculé sur la base de votre préavis, soit jusqu'au 17.06.2018".

Depuis j'ai envoyé ça : "Si le prorata du loyer de juin a été calculé sur la base de mon préavis (17.06.2018), je devrais payer environ $(443,25/30) \times 17 = 251,18$ € pour le mois de juin, non ?

Or j'ai été prélevé 443,25 € pour le mois de juin."

Et je n'ai jamais eu de réponses, cela fait environ 1 mois, j'ai relancé plusieurs fois.

L'autre problème : J'avais un chèque de dépôt de garantie de 800 € pour cet appartement. Lors de l'état des lieux de sortie, effectivement, il a été constaté qu'il devait y avoir du ménage à refaire.

J'ai remarqué qu'ils m'ont rendu que 510 € sur les 800 € de chèque de dépôt de garantie, par virement sans me prévenir ni me fournir de justificatif. Lorsque je demande par mail, ils me répondent : "Je vous confirme que le dépôt de garantie était de 800 €. Néanmoins, nous avons effectué les régularisations de charges de copropriété et des ordures ménagères. Et suite aux remarques figurant sur l'état des lieux de sortie, nous avons fait procéder au nettoyage de l'appartement. Ces frais ont été retenus sur votre dépôt de garantie."

Les frais de ménage pourquoi pas, mais j'aimerais avoir des preuves. Ensuite pour les charges je ne comprends pas, l'année d'avant je n'avais pas eu de régularisation à payer, surtout étant donné que je paye environ 40 € chaque mois pour les charges.

Du coup je demande les justificatifs : "Egalement, puis-je avoir le détail des factures concernant les retenus sur mon dépôt de garantie ?" Il y a environ 1 mois.

Je relance avec plusieurs mails et depuis je n'ai toujours pas eu la moindre réponse.

La question est : que dois-je faire ensuite

J'aimerais tout d'abord récupérer la partie de loyer du mois de juin en trop. Ensuite concernant le chèque de dépôt de garantie, j'aimerais avoir les justificatifs pour étudier cela car, selon moi, ils n'ont pas le droit de me rendre le dépôt de garantie partiellement sans me prévenir et sans me fournir de justificatifs. Surtout que, pour environ 300,€ de retenue, je trouve cela très cher pour 1,2 h de ménage. Pour les charges je ne comprends pas trop vu que je paye tous les mois pour les charges.

Merci pour vos conseils.

Cordialement.

Par **Tisuisse**, le **13/09/2018 à 14:02**

Bonjour,

En ce qui concerne ce que vous appelé "caution" est, en droit, un "dépôt de garantie" et c'est ce que vous a répondu l'agence. La "caution" est une personne qui se porte garant du paiement de vos loyers si vous veniez à ne plus les payer, c'est donc très différent. Votre texte a été rectifié dans ce sens.

En ce qui concerne les charges, votre bail prévoyait 40 € de charges ou 40 € de provisions sur charges ? Dans le 1er cas, aucune régularisation ne peut être faite par le propriétaire, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, mais dans le second cas, le propriétaire (et non l'agence immobilière) doit vous adresser le justificatif de la somme qui vous est réclamée, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les frais de ménage, là aussi le propriétaire doit justifier, par un devis ou une facture établie par l'entreprise qui a procédé au ménage, le montant qui vous est prélevé.

Enfin, pour le prorata de loyer du dernier mois, tout dépend si votre congé a été donné pour fin juin, dans ce cas vous devez bien le loyer jusqu'à fin juin, pas jusqu'au 17 juin. Cette date est donc fonction du délai de préavis à respecter (sauf s'il s'agit d'un bail de durée fixe comme un bail d'étudiant par exemple) et de la date où le propriétaire a reçu votre LR dans laquelle vous donniez votre préavis de départ.

En tout état de cause, voyez votre ADIL, avec votre dossier au complet, mais vous n'avez à négocier qu'avec votre propriétaire, pas avec l'agence immobilière. L'agence n'est là que pour encaisser vos sous, c'est le propriétaire, et lui seul, qui vous doit des comptes, c'est à lui, et à lui seul que vous devez adresser vos réclamation et par LR/AR exclusivement.

Par **morobar**, le **14/09/2018 à 10:56**

Bonjour,

Le loyer est dû jusqu'à l'échéance du bail sauf si le logement est occupé entretemps par un autre locataire.

Pour le reste toute déduction, régularisation de charges ou frais de remise en état (conforme aux constatations notées sur l'état des lieux de sortie) doit être justifiée.

Par **Lag0**, le **14/09/2018 à 13:24**

Bonjour,

Concernant la retenue pour les charges, le bailleur a le droit de retenir 20% du dépôt de garantie en attendant la prochaine régularisation des charges puisqu'il s'agit d'une copropriété.

Donc à voir si ce n'est pas le cas ici...

Loi 89-462 : Article 22

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

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le

dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, 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, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, 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, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

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.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

Par Arthur1994, le 18/09/2018 à 15:53

Bonjour,

Je viens de recevoir les justificatifs pour les retenus sur mon DG:

- Fourniture ampoule suspension de salle de bain: 10€
- Remplacement ampoule suspension: 20€
- Forfait nettoyage appartement: 150€

J'aimerais savoir si ces sommes sont contestables?

Tout d'abord pour l'ampoule à remplacer, il s'agit d'une ampoule spéciale qui se situe dans une lampe à salle de bain. Elle n'est pas remplaçable à la main, il faut absolument faire appel à quelqu'un pour démonter la lampe. Dois-je payer pour cela? N'est-ce pas au frais du bailleur?

L'année dernière j'ai eu le même problème avec cette ampoule et ils ne me l'avaient pas fait payer...

Pour le nettoyage, voici ce qu'il y a écrit sur l'état des lieux:

- Nettoyage général: à refaire, appartement poussiéreux dans l'ensemble
- Appareils électroménagers sales
- Wc salers
- cabine de douche...

Effectivement j'ai un peu signé l'état des lieux sans trop lire...

De mon côté je peux comprendre que l'appartement n'était pas au plus propre mais il ne me semblait pas aussi sale que sur la description.

A deux nous avons tout de même passé 10h à le nettoyer...

Merci pour vos conseils

Par **Tisuisse**, le **18/09/2018** à **16:14**

De toute façon, votre propriétaire, et non son agence immobilière, doit, c'est une obligation légale à laquelle il ne peut pas se dérober, justifier, par des factures, les travaux faits, factures à en-tête des fournisseurs ou des artisans qui ont fait ces travaux faute de quoi, pour la justice, les travaux n'ayant pas été faits ils ne sauraient vous être imputés.

Par **Arthur1994**, le **18/09/2018** à **16:17**

Justement, je viens de recevoir la facture. Il y a l'entête avec les infos des artisans et:rn-
Fourniture ampoule suspension de salle de bain: 10€ rn-Remplacement ampoule suspension:
20€ rn-Forfait nettoyage appartement: 150€