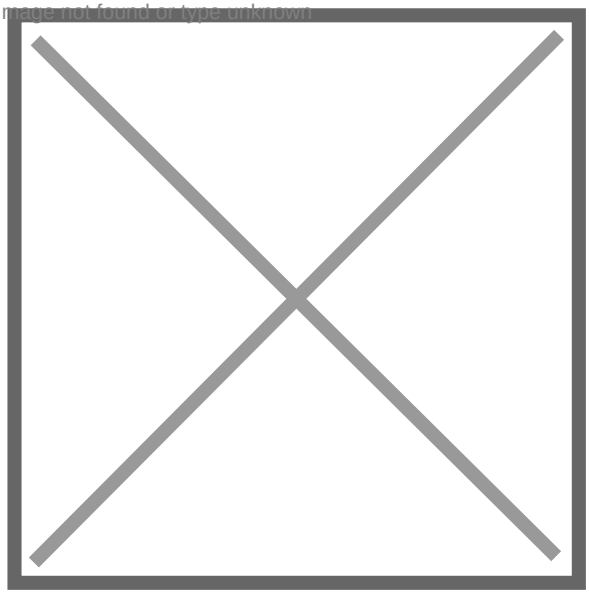
Image not found or type unknown



Remboursement de la caution

Par **PATRICIA**, le **02/09/2010** à **15:38**

Bonjour,
Mon propriétaire a reçu 2400€ du 1% patronal en réglement de la caution pour la location de mon appartement.
J'ai quitté l'appartement et le propriétaire a remboursé 1600€ et a gardé 800€ pour lui.
La réunion de copropriété a lieu une fois par an au mois de juin. Je suis partie le 27 fev. Il dit avoir gardé cette somme en réglement de la régularisation des charges correspondant à la période du 1er juillet au 27 fev.
Questions:
- A-t-il le droit de "se servir" sur la caution du 1% patronal ?
- Je lui réclame les justificatifs de charges à payer. Il ne répond pas au téléphone ni à mes courriers en recommandé. Suis-je en droit de refuser de payer tant que je n'aurais pas les justificatifs ?
- Il me manque 7 quittances de loyer (malgré mes nombreuses demandes)
- Je n'ai eu aucun décompte définitif après mon départ malgré un état des lieux de sortie impeccable.
TOTAL : je suis convoquée au tribunal devant un juge car le 1% me réclame ces 800€
Quelles sont mes chances de prouver ma bonne foi ?
Suis-je obligée de payer ?
Merci

Par **aliren27**, le **02/09/2010** à **16:38**

Bonjour,

[citation]- A-t-il le droit de "se servir" sur la caution du 1% patronal ?
[/citation]

la réponse et oui. Il peut garder 20 % du DG en prévisions des charges.

[citation]Je lui réclame les justificatifs de charges à payer. Il ne répond pas au téléphone ni à mes courriers en recommandé. Suis-je en droit de refuser de payer tant que je n'aurais pas les justificatifs ?
[/citation]

la réponse et OUI. Le propriétaire doit vous adresser un décompte de charges par poste et son mode de répartition (si copropriété souvent en millième ou tantième) et tenir TOUS LES JUSTIFICATIFS A VOTRE DISPOSITION PENDANT 1 MOIS. c'est obligatoire.

[citation]Il me manque 7 quittances de loyer (malgré mes nombreuses demandes) [/citation]

Il a l'obligation de vous les délivrer si vous les demander.

[citation]Quelles sont mes chances de prouver ma bonne foi ? [/citation]
je ne suis pas juriste, mais au vu de votre "dossier" (demander l'avis de l'adil pour plus de sécurité) vous avez eu les bons réflexes, car toutes vos demandes sont en recommandé.

Pour justifier le montant des charges, le propriétaire doit communiquer au locataire, un mois avant la régularisation, un décompte détaillé par nature de charges ainsi que le mode de répartition entre les locataires de l'immeuble. Pendant le mois qui suit, il doit tenir à la disposition des locataires toutes les pièces justificatives. (service public.fr)

Cordialement
Aline

Par **mimi493**, le **02/09/2010** à **17:53**

Toujours la même question (pour l'instant sans réponse) : de quelle loi tires-tu que le bailleur a le droit de retenir sur le dépot de garantie, une provision sur charges ?

La loi de 89 ne le permet pas. Tu as une jurisprudence contraire ?

Par **aliren27**, le **02/09/2010** à **19:07**

mimi,
je ne sais pas vous le faites exprès, mais vous m'avez déjà interpelée sur ce sujet et je vous ai déjà joint l'article de loi.(voir [fluo]Etat des lieux fait avant fin de préavis [/fluo]. Il faut lire les réponses avant de répéter. Je vais le refaire une dernière fois, et si vous ne voulez pas comprendre, je le ferai certifier par un membre expert du forum
---
1 - Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Article 22
Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 103

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.

[fluo]Il est restitué dans un délai maximal de deux mois [/fluo]à compter de la restitution des clés par le locataire, [fluo]déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées[/fluo]. *[s][/s]*

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 le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

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.
---

2 réponses ministérielles : 18/11/2002 et 24/02/2004 affirment que les tribunaux admettent que le bailleur doit restituer 75 à 80 % du dépôt de garantie dans un délais de 2 mois si le bailleur n'a pas les éléments pour faire la régularisation des charges. Telle est effectivement la position de la troisième chambre civile de la Cour de cassation qui a eu l'occasion de se prononcer sur ce point par deux arrêts en date des 18 mars 1992 et 5 février 2003.

je pense maintenant que vous avez tous les éléments en main !!!!!!!!!!

Cordialement
Aline

Par **mimi493**, le **02/09/2010** à **21:03**

Oui, et donc de possibles peut-être somme à devoir sur les charges n'entrent pas dans les sommes qu'on peut retenir sur le dépot de garantie, car la SEULE justification possible est le décompte des charges pour l'exercice considéré.

Si on part de ce principe, le locataire est en droit d'exiger les provisions sur la somme que le

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

bailleur va peut-être lui devoir, au titre de la régularisation des charges

Et d'où sortent les 20% du dépot de garantie ?

Ce sont des pratiques d'agents immobiliers sans aucune base légale (comme d'habitude) sauf si tu as une jurisprudence sur le sujet ...

Perso, l'agence de mon bailleur a voulu le faire. Il s'est pris une LRAR et a tout remboursé.

Par **aliren27**, le **02/09/2010** à **21:37**

[citation][fluo]les tribunaux admettent que le bailleur doit restituer 75 à 80 % du dépôt de garantie dans un délais de 2 mois si le bailleur n'a pas les éléments pour faire la régularisation des charges. Telle est effectivement la position de la troisième chambre civile de la Cour de cassation qui a eu l'occasion de se prononcer sur ce point par deux arrêts en date des 18 mars 1992 et 5 février 2003. [/fluo][/citation]

etes vous au dessus de ce texte ? Ou ne savez vous pas lire ? Si le bailleur doit restituer 75 a 80 % donc il peut retenir 20 A 25 %

D'autre part, si la cloture des compte à lieu en fin d'année et que vous partiez au début, vous serez redevable de charges dont le bailleur n'a pas encore eu connaissance. Je pense pourtant que c'est simple. Mais seriez vous au dessus de la C. Cassation ?

Par **mimi493**, le **02/09/2010** à **22:17**

Déjà, je ne trouve aucun arrêt de la 3ème chambre civile datant du 5 février 2003 sur le sujet. Vous auriez les références ?

Pour l'arrêt de 1992 (N° de pourvoi: 90-11763), il n'est pas question de 20% ni de 25%. Il est juste question de la somme retenue porte-t-elle intérêt légal ou non. La cour de cass ne fait qu'appliquer ce qui est maintenant, le 4ème alinea de l'article 22.

Je vous rapppelle l'article en question
Article 22
[...]
Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.
[...]
A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire. [...]

L'arrêt de 1992 ne parle que du second alinea, pas du premier qui, lui, ne donne aucune

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

condition sur l'arrêt des comptes.

Peut-être que l'arrêt de 2003 en parle ... Il serait intéressant de le lire

Par **aliren27**, le **03/09/2010** à **06:10**

mimi,

je pense que ce document vous conviendra

Loyers et charges de copropriété : la restitution du dépôt de garantie
Cass. 3e civ., 5 février 2003
nº 01-01.398, nº 142 P + B

La restitution du dépôt de garantie ne peut être différée sans que soit précisé à quel titre des sommes seraient encore dues au bailleur.

Le dépôt de garantie doit être restitué dans le délai de deux mois, mais ce délai est souvent trop court, notamment dans les copropriétés dont la comptabilité est établie annuellement. C'est pourquoi, après avoir fixé un délai impératif, la loi ajoute aussitôt que la sanction ne peut courir qu'après arrêté des comptes (L. nº 89-462, 6 juill. 1989, art. 22, al. 4).
[citation]A défaut de restitution dans le délai prévu, le[fluo] solde du dépôt [/fluo]de garantie restant dû au locataire, [fluo]après arrêté des comptes[/fluo], produit intérêt au taux légal au profit du locataire[/citation]

Et c'est bien en ce sens que s'est prononcée la Cour de cassation selon laquelle, il résulte de l'article 17 de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986 (rédigé dans les mêmes termes que l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989) que les intérêts sur le dépôt non restitué ne courent qu'après arrêté des comptes (Cass. 3e civ., 18 mars 1992, nº 90-11.763 : Bull. civ. III, nº 93).

Tant que le bailleur n'est pas en mesure d'arrêter les comptes, les intérêts ne peuvent courir. Toutefois, le juge ne peut différer la restitution du dépôt de garantie sans préciser à quel titre des sommes seraient encore dues au bailleur

bonne journée

aline

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés