



## Restitution dépôt de garentie

Par **cachouze**, le **04/06/2010** à **09:47**

Bonjour,

nous avons occupé un T5 pendant 18 mois et l'agence immobilière qui le gérait vient de nous restituer le dépôt de garantie amputé de 599,58 euros sous couvert de régularisation de charges (régularisation non effectuée au préalable).

Ce montant nous a semblé important pour une si courte période ; la justification écrite de l'agence :

"Nous vous rappelons que la provision pour charges avait été calculée par le propriétaire selon une occupation de la maison de trois personnes, or il s'avère que vous avez été plus nombreux, ce qui explique les surplus de consommation".

Je rappelle que ce T5 comporte 4 chambres, ce qui laissait plutôt augurer de son "occupation" par une famille de 5 personnes !

Peut-on alors s'appuyer sur le jugement 2002/20651 de la Cour d'appel de Paris (6e chambre, section C) du 29 octobre 2003, stipulant le "préjudice" dû aux "occupants ayant mésestimé le montant des charges qu'ils allaient devoir acquitter", à cause d'une "sous-évaluation litigieuse de la provision mensuelle sur charges" ?

Si c'est le cas, quelles démarches doit-on entreprendre ?

En vous remerciant par avance de vos précieux conseils, je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Béatrice

Par **aliren27**, le **04/06/2010 à 12:00**

Bonjour Béatrice,

Pour vous répondre pourriez vous me préciser :

- 1 - le montant de votre loyer
- 2 - le montant des provisions sur charges si vous en aviez.
- 3 - le loyer sur votre bail est-il mentionné Charges comprises ?

D'autre part, il est vrai que le propriétaire peut faire une retenue sur le DG revenez vers moi avec tous les renseignements pour avoir une réponse et la démarche à suivre car difficile de vous conseiller sans renseignements précis.

cordialement

ALINE

Par **cachouze**, le **04/06/2010 à 12:42**

Bonjour Aline et merci de votre réponse si prompte !

Le loyer s'élevait à 1060 euros, réévalué à 1064 à la date anniversaire du bail.  
Le bail mentionnait un loyer avec provisions sur charges de 180 euros mensuels.

En toute bonne foi, nous en avons conclu que les provisions avaient été calculées pour une occupation raisonnable de cette grande maison (nous sommes un couple avec 2 enfants et un bébé), d'autant plus qu'aucune régularisation n'avait été proposée lors de l'augmentation du loyer.

Nous craignons donc que ce loyer (avec les provisions sur charges avancées) ait été sous-estimé, dans le but de louer plus facilement ce logement.

Cordialement,

Béatrice

Par **aliren27**, le **04/06/2010 à 12:52**

bonjour,

en resumé, vous avez versé  $180 \times 18 = 3240$  euros de provisions sur charges ce qui veut dire que pour 18 mois vous avez  $3240 + 599,58 = 3839,58$  euros.

Vous allez adresser à l'agence un courrier AR la mettant en demeure de vous fournir sous 8 jours :

- le décompte de charges 2008 et 2009 et de tenir a votre disposition les justificatifs de facture

s'y rapportant. C'est votre droit.

Le propriétaire est tenu de justifier TOUTES LES DEPENSES qu'il récupère sur son locataire.

Revenez pour nous tenir au courant.

Bonne journée

Aline