



Charges locatives abusives sur dépôt de garantie

Par **eagle**des, le 15/09/2014 à 14:11

Bonjour à tous,

J'ai besoin de conseils juridiques sur ma situation avec une agence immobilière, je vous expose mon problème.

J'ai passé avec ma compagne 1 an et 3 mois dans un studio meublé dans une grande résidence.

J'ai donné 2 mois de caution pour ce logement (qui ne vaut même pas cette somme) soit 840 euros.

Durant cette période j'ai eu des problèmes de moisissures sur tension etc. mais ce n'est pas le problème.

Une fois sorti de ce logement l'agence ne m'a rendu que 143 euros de cette caution, accompagné de détails de charges locatives que je trouve abusives, ex : espace vert, ramonage gaz alors que tout était électrique et j'en passe.

Enfin la consommation d'eau que moi et ma compagne pensions faire partie des charges au mois étant donné que l'ensemble de la résidence (voisins) pour leur part était compris dans le loyer, finalement nous n'avions que des provisions sur charges (30 euros).

Mes questions sont les suivantes :

1 Est-ce légal d'utiliser la caution (75%) pour payer la consommation d'eau et les charges locatives ? Puis je me retourner contre mon agence pour ne pas avoir recalculé les provisions sur charges ayant largement dépassé le quota d'eau et étant resté plus d'un an dans ce

logement ?

2 L'état des lieux de sorti ne m'a pas été rendu malgré mes relances, les insalubrités diverses du logement, photo + mail à l'agence en attestant, puis je jouer la dessus pour récupérer une partie de ma caution ?

3 Vers quels organismes puis je avoir des conseils ? Un avocat peut-il me dire après lecture du détail des charges si elles sont abusives ?

4 La caution m'a été envoyée en lettre simple, est-ce une obligation de l'envoyer en recommandé pour l'agence ? J'aimerais gagner du temps en simulant un non-reçu le temps de me retourner ?

Je voudrai vous scanner des documents afin que vous puissiez lire les détails de tout ça, si je masque les informations personnelles, est ce en accord avec les règles du forum ?

Merci pour vos réponses et conseils, n'ayant que peu de connaissances juridiques et peu de moyens, je pense que certaines agences comme propriétaires se permettent de passer outre certaines lois et d'abuser de la confiance de leurs locataires, merci à ce forum comme à sa communauté de nous permettre de pouvoir nous défendre.

Par **moisse**, le **15/09/2014** à **16:02**

Bonsoir,

Le bail meublé doit décrire précisément la nature des charges, leur mode de calcul, qui peut être forfaitaire...

1)Oui le dépôt de garantie (et non la caution qui est la personne garante à la place du locataire) sert aussi à cela.

2)Vous plaisantez : vous devez AU MOMENT de son établissement avoir un original signé de l'état des lieux. Sinon le bailleur ou son mandant (l'agent) peut rajouter n'importe quoi par la suite.

3) Un avocat va vous prendre le double de vos espérances. Par contre vous pouvez contacter l'ADIL de votre département (voir sur annuaire les coordonnées).

4) Je ne vois pas d'intérêt à la manœuvre. Vous encaissez le chèque envoyé, cela ne constitue pas ni accord ni reconnaissance en quoique ce soit.

Jouer sur la non-réception va conduire l'agence a établir un second chèque, après vous avoir demandé une lettre de désistement et opéré une opposition. Bref du temps perdu pour tout le monde.

Par **Lag0**, le **15/09/2014** à **16:10**

[citation]1 Est-ce légal d'utiliser la caution (75%) pour payer la consommation d'eau et les charges locatives ? Puis je me retourner contre mon agence pour ne pas avoir recalculé les provisions sur charges ayant largement dépassé le quota d'eau et étant resté plus d'un an dans ce logement ?[/citation]

Le dépôt de garantie, et non caution, est effectivement utilisé pour apurer les comptes. Il sert

donc à payer les éventuelles remises en état mais aussi les éventuels restant dus en loyer et charges.

Je ne vois pas de quel "quota" vous parlez. Ici, les charges sont payées au réel, c'est à dire suivant votre consommation réelle d'eau.

Il se peut que le bailleur ait sous-estimé les provisions, c'est assez courant dans le but de louer plus facilement. Il n'y a malheureusement pas trop de recours à ce niveau tant que les charges qui vous sont demandées en fin de compte sont justifiées.

[citation]

2 L'état des lieux de sorti ne m'a pas été rendu malgré mes relances, les insalubrités diverses du logement, photo + mail à l'agence en attestant, puis je jouer la dessus pour récupérer une partie de ma caution ?[/citation]

J'avoue ne pas comprendre cette phrase !

Pour ce qui est de l'état des lieux, comme je le dis chaque fois : on ne repart jamais d'un état des lieux sans son exemplaire signé des parties. Soit le document est rédigé directement en 2 exemplaires, soit on se rend à la première photocopieuse venue avant de signer !

[citation]

3 Vers quels organismes puis je avoir des conseils ? Un avocat peut-il me dire après lecture du détail des charges si elles sont abusives ?[/citation]

Si vous voulez payer un avocat, il va falloir en trouver un compétent en droit immobilier, car c'est très loin d'être le cas de tous...

[citation]

4 La caution m'a été envoyée en lettre simple, est-ce une obligation de l'envoyer en recommandé pour l'agence ? J'aimerais gagner du temps en simulant un non-reçu le temps de me retourner ?[/citation]

Il n'y a aucune obligation pour le bailleur d'envoyer le chèque en recommandé. Je ne comprends pas ce que vous pensez gagner en affirmant ne pas l'avoir reçu. Le bailleur vous demandera alors une lettre de renonciation à ce chèque, fera opposition à sa banque pour chèque perdu, et vous en enverra un nouveau de la même valeur. Qu'avez-vous à y gagner ?

[citation]

Je voudrai vous scanner des documents afin que vous puissiez lire les détails de tout ça, si je masque les informations personnelles, est ce en accord avec les règles du forum ? [citation]
Pas de problème du moment que tout est bien anonymisé.