



Refus de restitution de caution

Par **ptipi**, le **09/03/2011** à **16:26**

Bonjour,

Je souhaite quitter l'appartement dans lequel je suis locataire depuis 2 ans (bail d'un an reconductible).

Aujourd'hui, j'en informe mon propriétaire, qui m'explique qu'il ne me rendra pas ma caution (ou quasiment rien) afin de couvrir les charges dont le montant avait été mal calculé par l'agence qui avait le bien en gérance lors de la signature du bail.

Il s'agit d'une somme importante : 1500 euros.

J'ai signé pour un loyer charges comprises...et souhaite savoir si mon propriétaire a le droit d'agir ainsi. A aucun moment depuis la signature du contrat de location, je n'ai eu connaissance de cela.

Merci beaucoup pour vos réponses et votre aide.

Xavier

Par **mimi493**, le **09/03/2011** à **17:55**

Est-ce une location meublée ?

Par **ptipi**, le **09/03/2011** à **18:01**

Oui il s'agit d'une location meublée.

Je prends conscience que sciemment le montant de charges calculées au départ a du être sous-estimé (15 euros par mois).

J'ai versé 2 mois de caution (soit 1500 euros) au départ et cette somme (voire une somme supplémentaire) va être exigée pour la régularisation des charges.

Je sais qu'un propriétaire a le droit d'exiger cette régularisation pour les 5 dernières années.

Mais je n'ai jamais été informé de cela en 27 mois de location. Mon loyer était déjà très cher et je ne serai pas resté aussi longtemps en ayant eu cette information.

Je viens de perdre mon emploi et la situation me semble un peu compliquée et je ne sais pas vraiment quels sont mes droits.

Merci

Par **mimi493**, le **09/03/2011 à 18:21**

Si le bail mentionne explicitement que c'est un bail meublé avec forfait de charges ou loyer avec charges comprises, le bailleur ne peut pas réclamer une régularisation des charges.

Par **ptipi**, le **09/03/2011 à 18:30**

Le contrat de location stipule qu'il s'agit d'une location meublée, mais que les 15 euros de charges mensuelles sont des "provisions sur charges" et pas des charges forfaitaires.

Il est également mentionné à côté des charges mensuelles qu'il s'agit d'un contrat d'une durée maximale d'un an. (?)

Et que la somme est payable d'avance le premier de chaque mois entre les mains de l'agence immobilière. (Je paye directement le propriétaire depuis 1 an car on m'a informé par téléphone...que dorénavant c'est le propriétaire que je devais payer directement).

Si vous avez besoin d'autres informations pour m'aider, je suis à votre disposition.

Merci d'avance mimi493

Par **mimi493**, le **09/03/2011 à 18:44**

[citation]Le contrat de location stipule qu'il s'agit d'une location meublée, mais que les 15 euros de charges mensuelles sont des "provisions sur charges" et pas des charges forfaitaires.[/citation]Donc le bailleur est dans son droit de faire la régularisation des charges

en la justifiant, évidemment en produisant les comptes de la copropriété fourni par le syndic détaillant les charges locatives ou les comptes de l'immeuble s'il n'y a qu'un seul propriétaire.

[citation]Il est également mentionné à côté des charges mensuelles qu'il s'agit d'un contrat d'une durée maximale d'un an. (?)[/citation]C'est normal, c'est la loi. Le bail dure un an et est renouvelé tous les ans.

[citation]Et que la somme est payable d'avance le premier de chaque mois entre les mains de l'agence immobilière. (Je paye directement le propriétaire depuis 1 an car on m'a informé par téléphone...que dorénavant c'est le propriétaire que je devais payer directement).

[/citation]Normal aussi, le bail mentionne le gestionnaire, le bailleur a le droit d'en changer ou de ne plus en avoir.

Par **ptipi**, le **09/03/2011 à 19:04**

Donc dans ce cas précis, le locataire est tenu de payer plus de 1500 euros de charges...régularisées...(je n'ai pas encore eu le montant exact) lorsqu'il met fin à son contrat de location. Et la loi encourage ces pratiques?

Demain nous aurons des loyers attractifs (à première vue) pour attirer les locataires...locataires qui seront assommés par derrière par des régularisations de charges énormes.

Pour moi, il y a clairement un défaut d'information...préjudiciable au locataire. L'agence qui m'a présenté le bien et qui a signé le contrat de location est un professionnel... professionnel qui a sous-estimé consciemment ou non le montant des charges. Et je devrais en assumer les conséquences au bout de 27 mois aujourd'hui?

Sans compter que je suis clairement face à une certaine mauvaise foi de la part de mon propriétaire qui avait accepté de me faire un geste sur le loyer lorsque j'ai signé pour cet appartement. Sachant qu'il se rattraperait à la fin?

Je trouve cette pratique scandaleuse (même si tout à fait légale) et pour le moins manquant complètement de transparence.

Peut être qu'il serait utile de faire des études de droit avant de signer un contrat de location ainsi que contracter un crédit pour payer les garanties et ces fameuses régularisations.

Puis-je exiger de mon propriétaire toutes les informations relatives aux charges réelles imputées à mon logement ces 27 derniers mois?

Si j'ai bien compris, je devrais donc payer le montant total de ces charges réelles imputables au locataire, diminuées des provisions déjà réalisées (15€ x 27 mois) ?

Le fait que ces régularisations de charges n'interviennent pas tous les ans comme stipulé dans mon contrat de location ne peut m'être d'aucun secours?

"Les versements feront l'objet de la régularisation annuelle selon les modalités prévues ci-avant....**les charges mensuelles seront considérées comme des provisions devant faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.** Leur montant sera fixé chaque année par le

bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel...**Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charge...**"