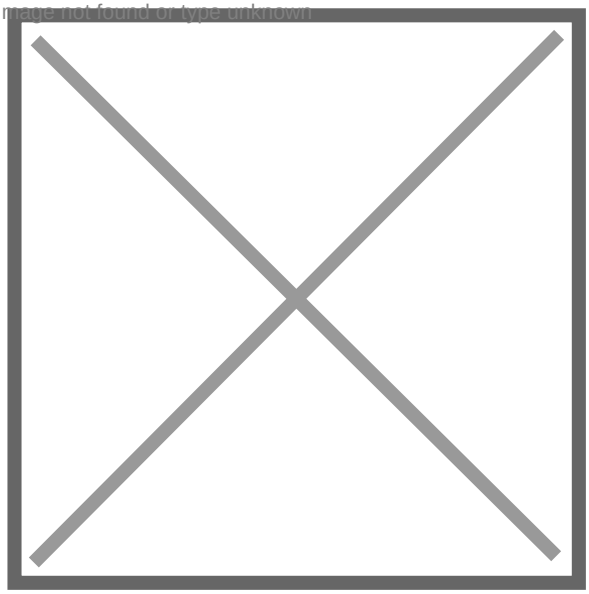
Image not found or type unknown



Regularisaton de charges depart locataire

Par **JFH**, le **26/11/2010** à **14:47**

Bonjour,

Mon locataire a quitté l'appartement le 15 octobre dernier mais je ne pourrai lui transmettre le décompte définitif de la régularisation de charges pour l'année 2010 que dans le courant du 2eme semestre 2011

Est ce que je serai encore dans les délais si il y en a un à respecter.

Merci

Par **mimi493**, le **26/11/2010** à **15:52**

Oui, bien sur. Les charges se prescrivent sur 5 ans.

Par **aliren27**, le **27/11/2010** à **07:32**

Bonjour,

pour les charges 2010, vous ne pouvez garder que 20 % du DG en attentant la cloture des comptes et lui restituer les 80 % dans les deux mois suivant la remise des clés, déduction faite des réparations eventuelles mentionnées sur EDL de sortie.
Cependant, la cloture des comptes intervenant en général en fin d'année, pourquoi ne pouvez

vous pas lui adresser le décompte en Janvier ? Attendre au plus tot juillet 2011 est un peu long non ? surtout pour une année
Cordialement

Par **JFH**, le **27/11/2010** à **08:33**

Bonjour ALIREN 27,

La clôture comptable de la co-propriété se fait au 31.12 de chaque année, les comptes sont mis à disposition par le syndic environ une semaine avant que se tienne l'Assemblée Générale des co-propriétaires et ils ne sont validés que lors de cette Assemblée qui intervient au plus tard au 30 juin de l'année suivante. Le contrat est établi ainsi avec le syndic donc je suis obligé d'attendre.

En ce qui concerne ce que vous écrivez à propos de la retenue de 20% que je pourrai éventuellement effectuer en attendant la régularisation définitive, je n'ai personnellement trouvé aucun texte de loi ni décret qui le stipule donc si vous en connnaissez un merci de bien vouloir m'en donner les références.

Une autre question : Peut-on se retourner contre le Cabinet Immobilier lorsque des omissions sont faites sur l'etat des lieux de sortie parce que dans ce cas l'omission interdit de se retourner contre le locataire.

A+++

Par **aliren27**, le **27/11/2010** à **09:29**

Bonjour,

voici les éléments qui vous manquent :

1 - Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant 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.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois 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].

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.

si vous avez d'autres questions, n'hésitez pas.
Cordialement
Aline

Par **mimi493**, le **27/11/2010** à **11:59**

Une réponse ministérielle n'est opposable qu'en administratif (et rappelez-vous de la jurisprudence de cassation sur le préavis réduit et le RMI qui a contredit la réponse ministérielle sur le sujet alors que le bailleur se croyait dans son bon droit à cause d'elle).

La loi dit "sommes dues" pas "somme à devoir". C'est très très litigieux, le bailleur n'a aucun justificatif à produire.

Par **JFH**, le **28/11/2010** à **10:07**

Bonjour

Et merci à ALIREN27 et MIMI493 pour leurs réponses mais elles sont contradictoires et honnetement je ne sais pas du tout quoi faire. La Société de gestion qui gère l'appart et les encaissements de loyer m'a suggéré, elle, de retenir 50% du montant de la caution, elle me l' a écrit par mail et elle m'a dit en avoir avisé le locataire par téléphone.

50% c'est évidemment très excessif par rapport je dirais à la " coutume normale " et si je fais

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

une retenue je n'appliquerai que 20% mais étant donné que c'est la Société de gestion qui le préconise, est ce que ça me couvre en cas de litige ?

ALIREN27 qu'est ce que vous pensez de la réponse de MIMI493 ?

" Une réponse ministérielle n'est opposable qu'en administratif (et rappelez-vous de la jurisprudence de cassation sur le préavis réduit et le RMI qui a contredit la réponse ministérielle sur le sujet alors que le bailleur se croyait dans son bon droit à cause d'elle).

La loi dit "sommes dues" pas "somme à devoir". C'est très très litigieux, le bailleur n'a aucun justificatif à produire."

A++

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés