



Restitution dépôt de garantie + regularisation des charges

Par **marko**, le **10/08/2008** à **14:20**

Bonjour, je vous envoie ce message car je rencontre des problèmes avec mon ancien propriétaire.

Nous avons en début d'année décidé de déménager pour retourner vivre dans l'Ouest de la France (nous étions locataires dans l'Est).

Le 13/03/08, nous envoyons une lettre recommandée à notre propriétaire pour lui donner congé de notre appartement pour le 13/06/08.

Nous avons quittés l'appartement (EDL de sortie + remise des clefs) le 13/04/08. Nous savions qu'une personne allait emménager dans notre appartement à partir du 01/06/08. Je tiens à préciser que nous avons bien réglé tous nos loyers et charges jusqu'à la fin mai 08.

J'ai réclamé la restitution de mon dépôt de garantie à mon ancien propriétaire à partir de la mi-juillet. Nous avons reçu une lettre et un chèque de notre ancien propriétaire.

Surprise: notre propriétaire nous réclamait un loyer et des charges pour la période allant du 01/06 au 12/06. Il nous réclamait aussi dans la régularisation des charges la taxe d'ordures ménagères pour l'année 2007 que nous lui avons déjà réglé en cours d'année par chèque. De plus, les montants utilisés pour la régularisation des charges étaient plutôt fantaisistes, inventées par mon ancien propriétaire.

J'ai contacté le locataire de mon ancien logement pour lui demander à partir de quelle date il avait emménagé dans le logement et depuis quand il payait le loyer, il m'a donc dit qu'il l'habitait et la payait depuis le 01/06 (ma propriétaire a donc touché un double loyer pour cette

période).

J'ai donc envoyé une LRAR à mon ancien propriétaire en lui demandant:

- d'utiliser des montants fondés sur quelque chose pour établir son décompte des charges
- de ne pas nous faire payer à nouveau la taxe des ordures ménagères que nous lui avons déjà réglées
- de ne pas nous faire payer le loyer et les charges pour la période du 01 au 12/06 car une autre personne était en place dans l'appartement
- je lui aussi demandé de nous verser des intérêts de retard pour la restitution du dépôt de garantie qui aurait du avoir lieu mi-juin (2mois après la remise des clefs).

Nous venons de recevoir samedi un nouveau chèque de notre ancien propriétaire.

- Il ne nous réclame plus le loyer et les charges pour le mois de juin (il a essayé de nous escroquer: il a pensé i"ls sont à 800kms maintenant, ils ne pourront pas savoir qu'une autre personne est en place", il ne pensait pas qu'on serait malins et qu'on essaierait de se renseigner
- il nous réclame toujours la taxe des ordures ménagères 2007 que nous avons déjà payés
- ils ont maintenant décidé de réévaluer toutes les charges de 20% (source gestrim indique t'elle sur le document)...
- de plus elle ne nous a pas remboursé les intérêts de retard demandés.....

Je suis très remonté contre cette personne, elle cherche encore et toujours à nous escroquer.

je suis très tenté de saisir le tribunal d'instance par un dépôt de greffe.

Qu'en pensez-vous?

Que puis-je espérer comme dédommagements?

j'espère avoir été assez clair, n'hésitez pas à me demander d'autres renseignements.

Merci d'avance pour vos réponses!!!

Par Tisuisse, le 10/08/2008 à 14:33

En ce qui concerne les charges mises à la contribution des locataires, toutes les charges, conformément aux lois Quillot et Mehaignerie, le propriétaire a obligation de fournir les justificatifs. Ainsi, pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la photocopie de l'avis d'imposition reçu par le propriétaire doit être joint. Si il s'agit d'un appartement, le listing annuel des charges qu'établit le syndic pour chaque lot, avec une colonne spéciale des "charges récupérables" doit obligatoirement être joint pour régulariser les charges annuelles. Si le propriétaire fait des travaux dans l'appartement après le départ du locataire afin de remettre cet appartement en état, il faut que ces travaux soient justifiés par une différence entre l'état des lieux à l'entrée et l'état des lieux au départ dudit locataire, en dehors de tout état d'usage normal de cet appartement. Les sommes réclamées par ces travaux doivent être justifiées par les factures des entrepreneurs et non par une simple estimation pifométrique du propriétaire.

Enfin, la caution doit être rendue dans les 2 mois qui suivent le départ du locataire (sous les réserves ci-dessus, bien entendu).

Faites le compte précis des sommes qui vous sont dues par ce propriétaire et adressez-lui une LR/AR en lui donnant une date butoir pour le remboursement et que, passé cette date, vous saisirez automatiquement la justice aux fins de restitutions de ces sommes majorées des intérêts moratoires et autres frais.

Bon courage.

Par **marko**, le **10/08/2008** à **14:44**

Bonjour,

J'aimerais avoir un certain nombre de précisions, en effet, j'ai déjà envoyé une lettre LR/AR mais elle n'en a pas tenu compte.

Mon souci est que je n'ai pas envie de traverser toute la France et de devoir prendre 2 jours de congé pour un litige dont le montant n'excède pas 200/300€.
Sinon, est-il possible de leur réclamer des dommages et intérêts (notamment pour le loyer du mois de juin qu'ils ont essayé de nous escroquer).

merci de votre aide.

Par **Tisuisse**, le **10/08/2008** à **14:47**

Par pour "ce qu'ils ont essayé" mais pour ce qu'il vous doivent s'ils vous doivent quelque chose.

Par **marko**, le **10/08/2008** à **14:56**

merci beaucoup!!

c'est honteux je trouve, si le nouveau locataire n'avait pas ouvert une ligne téléphonique, je n'aurais jamais pu le joindre et prouver qu'il habitait dans l'appart depuis le 01/06...

en fait ce que vous m'expliquez c'est qu'ils ont bien fait de tenter de nous escroquer (si ça marche tant mieux, sinon tant pis de toute façon il n'y aura pas de conséquences) et de continuer à le faire....

je suis vraiment dégoutés, je suis loin et j'ai pas vraiment envie de me déplacer pour régler tout ca...

Par **Tisuisse**, le **10/08/2008** à **15:03**

Vous me donnez des intentions que je n'ai jamais eues et vous êtes en colère, ce que je comprends tout à fait contre votre ancien propriétaire. Vous semblez aussi être en colère contre moi parce que je ne vais pas dans le sens que vous souhaitez, je ne vous en veut pas. Vous posez une question sur le droit immobilier, j'y répond au regard des textes législatifs et rien d'autre. Ne vous attendez pas à recevoir d'autres réponses car elles pourraient vous engager dans des procédures longues, coûteuses et au résultats plus qu'incertain. Les spécialistes de ce forum, dont je pense faire partie, écrivent "voilà ce que dit la loi" et rien d'autre.

Cordialement.

Par **marko**, le **10/08/2008** à **15:08**

Bonjour,

Non je ne suis absolument pas en colère contre vous, je vous remercie beaucoup votre compréhension et votre aide. je compte contacter l'ADIL de mon département dès demain pour obtenir d'autres conseils de leur part.

Et je tiens à nouveau à vous envoyer un grand merci pour votre rapidité et votre aide.

Très bonne journée à vous.

Par **Tisuisse**, le **10/08/2008** à **15:11**

L'adil ? voilà une idée qui est très bonne. Bravo.