



Retenue de charge sur depot de garantie

Par **doudoune318**, le **16/09/2013** à **20:47**

bonjour

Mon mari et moi avons rendu les clés le 12 juillet d'un T3 avec un loyer de 610 euros + 45 de charges.

nous y sommes restés qu'un an.

Le 11 septembre à la limite des 2 mois revolus, nous recevons un courrier disant que nous leurs devons 10 euros ET que l'on ne recupere pas la caution.

Motif: - charges previsionnelles

- eau

- poubelles

Sachant que notre caution est de 610 euros. Au total sur 1 an on aurait 1150 euros de charges ?!

serait-se pas abusif sachant qu'au bout de 6 mois notre régularisation de charge était de 7 euros pas mois.

DOnc j'estime qu'ils ont mal estimés les charges et que ce n'est pas a nous de payer sur notre caution.

Quels sont nos recours ?

Merci par avance pour ceux qui nous lirons.

Cordialement

Par **Lag0**, le **17/09/2013** à **07:52**

Bonjour,

S'agit-il d'une location vide ou meublée ?

Si vide, vous avez du avoir (c'est obligatoire) lors de la signature du bail la régularisation de charges précédente et, s'il s'agit d'une copropriété, le budget prévisionnel.

Vous pouviez donc voir si les provisions que l'on vous demandait étaient correctes ou sous évaluées.

Sauf, bien sur, s'il s'agit d'un logement neuf et d'une première habitation, auquel cas, il est toujours difficile de prévoir les charges réelles.

loi 89-462 (art 23) :

[citation]Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. [/citation]

Par **doudoune318**, le **17/09/2013** à **10:39**

bonjour il s'agit d'une location vide et neuve.

Nous nous sommes installer en mai 2012 et parti en juillet 2013. Cependant en mars nous avons eu une regularisation de charges qui s'eleve à 7 euros. Et lors de notre depart on nous prend encore 610 de charges.

J'ai aussi une feuille avec la reddition de charge du propriétaire et je vois que lui empoche 292 euros.

Pour moi les charges ont été sous evaluer sachant que d'autre immeuble de la residence qui étaient au normes BBC ont eu en mars 2013 une reevalutaion de 75 euros de charges !

Qu'en pensez vous ?

merci

Par **Lag0**, le **17/09/2013** à **11:40**

S'il s'agissait d'un logement neuf, il y a malheureusement toujours une incertitude sur les charges réelles.

Si le bailleur vous a fourni un décompte par poste de charge qui parait correct, difficile d'en contester le paiement.

Vos successeurs auront plus de chance car ils bénéficieront de votre régularisation pour le calcul de leurs provisions.

C'est le risque, malheureusement, avec les logements neufs...

Par **doudoune318**, le **17/09/2013** à **11:44**

Et lors de la regularisation, ne pouvaient-il pas mieux les évaluer ?

Dans ce cas pourquoi le propriétaire récupère 300 euros et nous on perd 600 ?

En tout cas merci de vos reponses, rapide et efficace.

Par **Lag0**, le **17/09/2013** à **13:15**

De quelle régularisation parlez-vous ? Vous n'êtes resté qu'un an ?