



Déduction provisions charges sur caution

Par **LauraKer**, le **27/09/2012** à **12:54**

Bonjour,

Je poste ce jour ce message pour avoir quelques informations sur mon cas actuel.

J'ai emménagé dans un appartement en Septembre 2011 loué par un particulier, et je suis resté jusqu'au 10 Juillet 2012 (jour de l'état des lieux de sortie), soit 11 mois.

Pour information, je payais 525 € + 25 € de charges par mois.

A l'état des lieux qui s'est bien passé, le propriétaire a bien spécifié qu'ils nous donneraient le montant total de la caution, soit 525 €, dans les deux mois à venir.

Arrive le 10 Septembre, toujours rien. On relance donc le propriétaire qui n'avait pas envoyé le chèque...Il nous confirme son envoi mais précise qu'il retirera des "provisions charges", à notre grande surprise...

Le chèque arrive mi-septembre, soit avec un peu de retard dépassant les deux mois légaux, avec une "note" écrite au crayon à papier, avec des montants déduits.

Le propriétaire s'est permis de rajouter au chèque les charges payées tous les mois (25 x 11 mois, soit 275 €), pour ensuite déduire des sommes écrites sans justificatifs (consommations d'eau, taxe ordures ménagères...), pour au final enlever près de 200 € sur la caution. J'ai vu sur d'autres forums que la provision des charges peut être payées par le locataire mais le propriétaire ne nous en a pas informé lors de la signature du bail.

Or depuis, nous lui laissons des messages pour avoir des justificatifs de ce retrait du montant (factures, justif copropriété pour taxe ordures..) mais aucune réponses ni justificatifs nous

sont parvenus à ce jour.

Si cette absence de réponse persiste, quels sont les moyens à ma disposition?

Merci beaucoup pour vos réponses.

L.

Par **Lag0**, le **27/09/2012** à **13:24**

Bonjour,

[citation]Pour information, je payais 525 € + 25 € de charges par mois. [/citation]

Vous ne payiez pas 25€ de charges, mais 25€ de provisions sur charges.

Chaque année, le bailleur procède à la régularisation, c'est à dire qu'il compare les charges qu'il a réellement payées pour vous aux provisions versées. Si les provisions sont insuffisantes, il vous demande le complément, si les provisions sont supérieures aux charges réelles, il vous rend de l'argent.

Ici, vous étiez dans le premier cas, les provisions ne suffisaient pas, le bailleur a donc régularisé avec le dépôt de garantie qui sert aussi à ça.

Par **cocotte1003**, le **27/09/2012** à **14:02**

Bonjour, vous devez faire une lrar à votre bailleur pour lui demander de mettre à votre disposition les justificatifs (factures) des charges qui vous demande sans quoi, sous huitaine, vous saisirez le juge de proximité. toutes sommes sont justifiées doivent vous être rendues. Ne parlez pas de caution mais de dépôt de garantie, cordialement

Par **LauraKer**, le **27/09/2012** à **14:20**

Merci beaucoup pour vos réponses.

Dans le cas où il ne répond pas à la lettre AR sous huit jours, et si je saisis le juge de proximité, ou dans le cas où il est incapable de me donner des justificatifs, quels seront les procédures?

Ai-je besoin d'un avocat?

Merci.

L.