



## Régularisation des charges

Par **julienmathon**, le **27/10/2008** à **16:09**

Bonjour,

J'ai quitté un logement en location fin août 2008, il y a quelques jours, le propriétaire me fait parvenir par la poste le chèque de remboursement de caution duquel il déduit (sans m'en informer au préalable) des charges locatives pour les années 2006, 2007 et 2008 au prorata temporis, avec le détail pour chaque trimestre.

Il est stipulé dans le bail qu'une régularisation des charges devait être effectuée chaque année en fonction des provisions sur charges faites mensuellement.

Le propriétaire est-il autorisé à demander des charges pour les années 2006 et 2007?  
Est-ce une procédure légale que d'imputer directement cela sur le chèque de remboursement de caution?

Quels sont mes recours?

Par avance merci  
MATHON Julien

Par **lawyer 57**, le **27/10/2008** à **17:05**

bonjour,

Si elles sont justifiées les retenues ne sont pas illégales.

Le propriétaire est en droit de revenir en arrière de 5 années.  
Il y a compensation entre votre dette et la sienne à hauteur des sommes dues.  
Bonne soirée.

Par **ellaEdanla**, le **27/10/2008** à **17:07**

Bonjour Julien,

Effectivement l'[article 23 de la Loi du 6 juillet 1989](#) prévoit que lorsque les charges locatives donnent lieu au versement d'une provision, elles doivent être régularisées au moins une fois par an.

Toutefois, si le bailleur omet de faire cette régularisation annuelle, rien ne l'empêche de procéder à une régularisation sur plusieurs années dans la limite tout de même de la prescription de l'action qui est de cinq ans.

De plus, l'[article 22 de la même Loi](#) prévoit que le dépôt de garantie doit être restitué dans le délai de deux mois déduction faite des sommes restant dues au propriétaire sous réserve d'en justifier.

En espérant vous avoir éclairé, je reste à votre disposition,

Cordialement.