



## Restitution caution supérieur à deux mois car déduction charges

Par **cid67**, le **29/12/2009** à **23:22**

Bonjour,

Un propriétaire a-t-il le droit de conserver un dépôt de garantie plus de 2 mois sous prétexte qu'il attend le décompte des charges pour le déduire du dépôt de garantie ?

L'article 22 de la loi du 06 juillet 1989 dit cela :

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

En effet, le délai de deux mois est dépassé en ce qui me concerne, mais mon propriétaire refuse de me rendre la caution car il attend le décompte des charges pour pouvoir le déduire de la caution.

Ne doit-il pas me rendre la caution puisque le délai de deux mois est dépassé et m'envoyer le décompte des charges quand il le recevra ?

Comment interprétez-vous le texte de loi susvisé ?

Bien à vous,

Par **jeetendra**, le **30/12/2009** à **11:41**

[fluo]ADIL DU BAS RHIN[/fluo]  
5, rue Hannong  
67000 STRASBOURG cedex  
tél. 03 88 21 07 06

Bonjour, prenez contact avec l'Association de défense des locataires ADIL à Strasbourg, ils tiennent des permanences juridiques et vous renseigneront efficacement en ce sens, bonne fête de fin d'année à vous.

Par **cid67**, le **30/12/2009** à **14:28**

Bonjour jeetendra,

Tout d'abord merci pour votre réponse.

Je connais l'ADIL et j'ai déjà pris contact avec eux, mais ils n'ont pas de permanence juridique en période de fête de fin d'année.

J'espérais pouvoir trouver une réponse sur votre forum "juridique".

Merci tout de même,

Par **jeetendra**, le **30/12/2009** à **16:26**

regardez dans mon blog, l'article sur l'état des lieux, le dépôt de garantie (tout est détaillé), désolé sur experatoo de ne pouvoir entrer dans les détails (il s'agit d'information juridique et non de consultation juridique), bonne soirée à vous.

Par **cid67**, le **30/12/2009** à **17:26**

"A défaut de restitution dans le délai fixé par la Loi, le solde du dépôt de garantie porte intérêt au taux légal (3,99 % pour 2009) au profit du locataire. En cas de difficulté pour obtenir la restitution du dépôt de garantie, le locataire doit d'abord mettre en demeure le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception de lui restituer les sommes dues ou de produire les justifications l'autorisant à conserver tout ou partie de ces sommes. "

Au regard de cet article, j'en conclus que notre propriétaire n'est pas dans son droit, puisqu'il conserve notre dépôt de garantie depuis plus de 2 mois, dans l'attente d'un décompte de charge qu'il est incapable de nous fournir à cet instant T.

Par **Mike46**, le **01/01/2010** à **23:37**

Bonsoir,

Ce n'est pas le copropriétaire, en l'occurrence votre propriétaire, qui établit le décompte de charge.

C'est le syndic de l'immeuble et pour pouvoir obtenir ce décompte de charge il faut qu'il y ait une assemblée générale statuant et les comptes, et ce n'est qu'après l'approbation des comptes que le propriétaire pour vous transmettre ce décompte.

Le propriétaire dispose de 5 ans pour demander au locataire une régularisation de charge.

Cordialement.

Par **Marion2**, le **02/01/2010** à **00:05**

Bonsoir,

En premier lieu, les locations ne dépendent pas toutes des syndics. Il y a souvent les locations effectuées directement entre propriétaires et locataires.

En ce qui concerne la caution :

[citation]*Loi du 6 juillet 1989 - Article 22, alinéa 5 : À 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*[/citation]

\*(2 mois)

Si la location dépend d'un syndic, ce syndic peut lui réclamer, après restitution de la caution, le montant des charges qui lui incombent.

Cordialement.

Par **Mike46**, le **02/01/2010** à **00:07**

Bonsoir

Le syndic ne s'occupe jamais des locataires !

Il ne gère que les copropriétaires.

Cldt

Par **Marion2**, le **02/01/2010** à **00:14**

Je peux vous assurer que c'est faux. La majorité des syndics s'occupent des copropriétaires mais aussi des locataires. Je peux vous assurer que je suis bien placée pour le savoir...

Dans mon lotissement de 68 maisons, le syndic professionnel gère également les copropriétaires et la même agence les locataires.

Cordialement.

Par **Mike46**, le **02/01/2010** à **09:56**

Bonjour,  
Je ne vais pas m'éterniser sur ce débat.

Une chose est certaine : l'agence qui fait office de syndic dans votre copropriété peut aussi géré certains lots en gestion locative.

Je vous rappelle que la gestion locative et le syndic sont deux métiers très distincts.

Le locataire devrait (car ce n'est pas toujours le cas) prendre contact avec son propriétaire afin que celui-ci démarche le syndic si besoin il y a.

Le syndic n'a aucun lien de droit avec les locataires.

Cordialement.

Par **cid67**, le **04/01/2010** à **14:52**

Bonjour,

J'ai contacté l'ADIL.  
La réponse est claire.

Il y a déjà eu jurisprudence sur des faits similaires et voilà ce qu'il en est ressorti :

Le propriétaire n'est pas tenu de rembourser la caution en attendant le décompte des charges du syndic. (même si le délai de deux mois prévu à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 est dépassé)

Elle peut conserver la caution jusqu'à l'arrêté des comptes et produire les justificatifs ensuite.

Bien cordialement,

Par **cid67**, le **04/01/2010** à **15:13**

Element de réponse supplémentaire :

<http://www.mon-immeuble.com/Lois/RM/jurisRM18.11.02.htm>

"Par ailleurs, le délai de remboursement du dépôt de garantie au locataire, fixé à deux mois de la restitution des clés par l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, suppose que la régularisation des charges de copropriété soit intervenue avant cette restitution. [fluo]Or, ceci n'est pas toujours le cas, et les tribunaux admettent que le bailleur restitue au locataire sortant 75 % à 80 % du dépôt de garantie dans ce délai, et ne rembourse le solde dû qu'après la régularisation annuelle, sans intérêts.[/fluo] Les dispositions introduites par la loi SRU ne modifient en rien cette [fluo]pratique admise par la jurisprudence[/fluo], et qui a pour avantage de limiter les inconvénients dus au caractère annuel de la date de régularisation des charges, et ce, tant pour le locataire que pour le bailleur. "

Y a pas à dire, les lois sont vraiment bien faites.  
Comprennent qui pourra.

Cordialement,