



Retenue douteuse sur dépôt de garantie

Par **SophieT**, le **16/06/2013** à **20:00**

Bonjour,

J'ai écrit à l'adil, mais en attendant qu'ils me répondent, s'ils me répondent (ils doivent avoir des situations plus importantes que la mienne à s'occuper), je viens demander conseil ici.

J'ai quitté mon ancien logement le 25/04/2013 (état des lieux sortant) et je viens de recevoir le solde sur mon chèque de garantie. (location à Toulouse par agence immobilière)

Il est inscrit en débit:

- 01/04/2013 loyer 31.86€

charges 45.00€

- 10/06/2013 Solde charges 66.10€

Ordures ménagères prorata 2013 37.49€

Frais de chancellerie 28.00€

Tout ça est donc retiré de mon chèque de garantie (rendu : 311.55€ sur les 520€ que j'avais versés).

1. A savoir que mon loyer était de 531.45€, les charges de 45€ et que j'ai déjà payé pour le mois d'avril 499.59€ (pensant que mon préavis se terminait le 26/04).

Hors si je calcul mon loyer du 01/04 au 25/04, cela fait un loyer hors charges de 442.88€ et 37.5€ de charges (calcul au prorata), soit un total de 480.38€. J'ai donc payé un excédant de 19.21€. Pourquoi m'en redemandent-ils encore pour le loyer et charges d'avril?

Donc, juste sur ce point, il manque, selon moi, 96.07€ sur le chèque qu'ils viennent de me renvoyer.

2. Ensuite, qu'est-ce que sont les frais de chancellerie? Ont-ils le droit de prélever cette somme? D'après ce que j'ai lu sur le net, ce serait illégal, mais comme je n'y connais rien...

3. Enfin l'explication du solde des charges est assez obscure. Je n'ai aucun relevé les justifiant (contrairement à l'année dernière où j'avais un extrait des charges de copropriété + feuille d'impôts pour la taxe d'ordure ménagère).

Je n'ai que le montant total des charges locatives du 01/04/2012 au 31/03/2013 : 561.10€ et la somme que j'ai payé du 01/04/2012 au 31/03/2013 : 495€ (40€/mois du 01/04/2012 au 31/12/2012 puis 45€ du 01/01/2013 au 31/03/2013). Ce qui fait bien la différence de 66.10€.

Cependant, la page suivante est une notice explicative sur le décompte des charges:

- la taxe d'ordure ménagère calculée au prorata (avec une augmentation de 2€, sachant qu'ils n'ont pas encore reçu la facture je ne sais pas d'où ça sort) correspond bien à ce que je dois
- les charges récupérables: 492.25€ pour l'eau avec un relevé qui n'a rien à voir avec mon compteur et 387.73€ pour le reste des charges avec un prorata qui ne correspond pas à mon cas puisque je suis resté locataire durant l'année complète de l'exercice.

Même le total de cette notice ne correspond pas à ce qu'il me demande, donc je suppose qu'il s'agit d'un exemple. Enfin bref, je n'ai aucune justification de ce solde de charges. D'ailleurs je crois qu'ils ne recevront le relevé des charges de la co-propriété qu'en juillet, si c'est comme l'année dernière...

Que dois-je faire? Je n'ose pas encaisser mon chèque tant que je ne sais pas les démarches à effectuer.

Merci par avance pour votre aide

Par **janus2fr**, le **17/06/2013** à **07:48**

Bonjour,

Tout d'abord, vous pouvez encaisser le chèque sans souci, cela ne vous coupe aucun moyen de recours contrairement à une légende populaire.

Pour ce qui est du loyer, vous dites que votre préavis se terminait le 26 avril, en êtes vous sur ? Le préavis est de date à date et commence à la date de signature de l'AR de la LRAR de congé par le bailleur. Vous êtes tenu de payer loyer et charges jusqu'au terme du préavis, même si vous rendez les clés avant, sauf si le logement est reloué.

Pour les frais de chancellerie, c'est un terme pour désigner des frais administratifs qui ne sont pas payables par le locataire mais uniquement par le bailleur, donc ceux-là, vous en exigez le remboursement.

Pour les charges, la retenue doit bien être justifiée par un décompte précis. Il est à craindre ici que le bailleur ne tente de procéder à une pseudo régularisation par anticipation ce qui n'est pas légal. Le bailleur peut retenir 20 à 25% du dépôt de garantie en vue de la prochaine régularisation, même si elle ne peut être faite que dans plusieurs mois, mais il devra alors procéder à cette régularisation dès qu'il sera possible et rendre le trop perçu s'il y en a ou demander le complément s'il manque de l'argent.

Je ne vous ai pas demandé si vous louiez en vide ou en meublé ?