



Caution non reversée.

Par **Terry84**, le **26/09/2021** à **12:00**

J'ai déménagé fin juillet. L'État des lieux contradictoire n'a fait apparaître aucun dégâts. Début septembre, je m'informe auprès de l'agence immobilière, gestionnaire de l'appartement. Selon la gestionnaire de la résidence, je suis redevable de 1 400 € de charges (?) sans que cette dernière ne puisse en justifier l'origine. Au cours de la période d'occupation (2019.04-2021.07), les charges afférentes à mon logement ont été prélevées mensuellement. En revanche, je n'ai reçu aucune régularisation de charges en 2020 (exercice 2019), ni depuis mon congé (exercice 2021) jusqu'à ce jour (2021.09.26), ni aucune information sur l'origine de cette somme et ni justificatif.

Détail important : début juillet, j'ai fait une déclaration de dégâts des eaux auprès de l'agence et de mon assureur. Ce dernier, compte tenu de la spécificité des éléments endommagés (il s'agit du remplacement de deux nourrices de chauffage), refuse la prise en charge. En effet, celle-ci incombe au maître d'œuvre dans le cadre de l'assurance triennale. Comme le délai a été dépassé, je soupçonne un "copinage de bon aloi" entre le propriétaire et l'agence pour que cette somme me soit réclamée !

Stratégiquement, je suis dans l'attente du 30 septembre prochain pour faire valoir mes droits, en vertu de l'Article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

Ma question est la suivante : après avoir expédié ma lettre en LRAC à l'agence, et sans réaction de sa part, comment dois-je m'y prendre pour faire valoir mes droits ?

Soyez-en remercié d'avance.

Par **janus2fr**, le **26/09/2021** à **13:55**

[quote]

Stratégiquement, je suis dans l'attente du 30 septembre prochain pour faire valoir mes droits, en vertu de l'Article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

[/quote]

Bonjour,

Vous dites :

[quote]

J'ai déménagé fin juillet. L'État des lieux contradictoire n'a fait apparaître aucun dégâts.

[/quote]

Le bailleur avait donc 1 mois pour vous rendre votre dépôt de garantie (et non caution), soit jusque fin août. Pourquoi dites-vous attendre le 30 septembre ?

Par **Terry84**, le **27/09/2021** à **10:47**

Bonjour,

Merci pour avoir répondu à mes inquiétudes. En fait, j'ai lu, ici ou là, que le délai était fixé "à un ou deux mois". J'ai approfondi mes recherches, et j'ai appris que sans observations (dégâts), le délai est réduit à un mois.

Lorsque je me suis entretenu avec la gestionnaire, celle-ci a été incapable de me justifier, par un document comptable, la nature de ces frais. Elle m'a précisé qu'elle "*allait s'informer ...*".

[quote]

Pourquoi dites-vous attendre le 30 septembre ?

[/quote]

Il est vrai que depuis le 7 septembre dernier, je suis sans nouvelles de sa part, mais j'ai estimé que je devais lui laisser un temps raisonnable pour effectuer ses recherches... Cela dit, je vais suivre votre conseil : ma LRAC partira sous peu.

Selon elle, il serait question de "*charges sur l'exercice 2019, 2020 et 2021 (sic)*" alors que l'année en cours n'est pas écoulée. Je précise que je n'ai jamais reçu, au cours de la période ci-dessus, une quelconque régularisation de charges.

Je pense que ce silence à ce jour (2021.09.27) est on ne peut plus significatif dans la mesure où elle est incapable de me fournir des justificatifs comptables. Je considère alors qu'elle doit m'apporter la preuve de ses dires, et manifestement, elle ne s'y soumet pas.

Questions : le locataire doit-il en faire la demande (compte-rendu annuel) ou y-a-t-il obligation de la part du propriétaire à le lui fournir ? Cette obligation est-elle régie par une loi ? Si oui, merci de bien vouloir m'en informer.

Je reste attentif à vos prochaines observations.

Par **janus2fr**, le **27/09/2021** à **18:31**

[quote]

Questions : le locataire doit-il en faire la demande (compte-rendu annuel) ou y-a-t-il obligation de la part du propriétaire à le lui fournir ? Cette obligation est-elle régie par une loi ? Si oui, merci de bien vouloir m'en informer.

[/quote]

C'est la loi 89-462 :

Article 23 :

[quote]

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation 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.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

[/quote]

Par **Terry84**, le **28/09/2021** à **08:08**

Je vous remercie pour la qualité de vos réponses. Je vais dès aujourd'hui lui envoyer ma lettre LRAR et attendre sa réponse. Bonne continuation.