



8 mois sont passés et toujours pas de remboursement de garantie

Par **camilleblanc**, le **28/12/2012 à 15:39**

Bonjour,

J'ai quitté mon appartement en location le 30/04/2012. L'exercice de l'immeuble va du 1/10 au 30/9 de chaque année.

A ce jour je n'ai reçu ni remboursement de ma garantie ni décompte des charges au 30/04/2012.

Voici la raison :

L'Agence fonctionnant comme Syndic de copropriété a été vendue à LAMY. De ce fait les décomptes de charges ne seront faits qu'en janvier 2013.

Est-ce que je peux aujourd'hui exiger le remboursement immédiat de ma garantie ?

Outre ma garantie mon ex-proprétaire détient une avance sur charges de 1050 €.

Je vous remercie de bien vouloir me renseigner.

Camille Blanco

Par **janus2fr**, le **28/12/2012 à 16:04**

Bonjour,

Votre bailleur ne peut retenir que 20% du dépôt de garantie en vu de la future régularisation de charge, pas la totalité !

Donc puisque les 2 mois après remise des clés sont largement dépassés, envoyez une mise en demeure au bailleur de vous rendre les 80% manquants majorés des intérêts légaux (même si c'est une poussière, c'est pour le principe). Ceci, bien entendu, s'il n'y avait pas d'autres retenues justifiées sur votre dépôt de garantie.

Par **camilleblanc**, le **28/12/2012 à 16:42**

Merci de votre réponse.

Un point me préoccupe : les intérêts sont-ils dus pour le non respect du délai de deux mois pour le remboursement de la garantie si **le bien loué est en copropriété** ?

Par **HOODIA**, le **28/12/2012 à 18:09**

IL doit faire une estimation des charges ,et autres retenues justifiées sur le dépôt de garantie .
autour de 20% ,car il y a la taxe ordure,et, entretien chaudière.
,mais le chèque est fait une semaine après son départ ...
en attendant les justificatifs du syndic.

Question :

Si le bien est confié au syndic en gestion totale ,le bailleur est il responsable de la carence ?

Par **janus2fr**, le **30/12/2012 à 10:30**

[citation]Un point me préoccupe : les intérêts sont-ils dus pour le non respect du délai de deux mois pour le remboursement de la garantie si le bien loué est en copropriété ?

[/citation]

Oui, c'est cela, sauf pour une retenue maximale de 20% en vu de la prochaine régularisation de charges qui elle n'est pas générateur d'intérêts.

Mais ne rêvez pas trop, le taux d'intérêt légal pour 2012 est de 0.71% annuel.

C'est à dire que, pour un dépôt de garantie de 1000€, les intérêts par mois de retard ne sont que de 59 centimes.

Par **janus2fr**, le **30/12/2012 à 10:35**

[citation]Si le bien est confié au syndic en gestion totale ,le bailleur est il responsable de la carence ?

[/citation]

Bonjour,

Un syndic ne peut pas gérer une location, ce n'est pas son métier.

Le syndic gère la copropriété pour les copropriétaires.

La gestion d'une location peut être confiée à un mandataire, qui peut aussi être syndic par ailleurs, mais ce sont deux fonctions totalement différentes.

Sinon, pour ce qui est de la responsabilité, lorsqu'un propriétaire fait appel à un mandataire pour la gestion de sa location, il reste responsable de toute irrégularité devant la justice pour son locataire.

C'est toujours le propriétaire que le locataire doit assigner en justice, même si ce propriétaire confie la gérance de son bien à un mandataire.

Par **pieton78**, le **30/12/2012 à 22:18**

Vous dites avoir quitté votre appartement le 30 avril, bien!

Avez-vous un état des lieux de sortie sans observation?

Avez-vous les coordonnées du propriétaire (ce n'est pas toujours le cas) si oui:

Informez le du manquement de son mandataire à vous rembourser les 80% du dépôt de garantie dans les 2 mois conformément à la loi.

Comme le dit "janus" le mandataire ce n'est pas le syndic, même si le nom est identique c'est qu'il y a au sein du cabinet une agence immobilière... ce sont 2 fonctions différentes.

Pour le reliquat des provisions de charges, soyez patient (fin 2013...) il faut que le nouveau syndic mette la comptabilité à jour, c'est toujours très difficile, le sortant met le maximum de mauvaise volonté à transmettre la comptabilité.

Votre ex-propriétaire détient une avance sur charges?
De quoi s'agit-il exactement? ça n'existe pas!

Par **camilleblanc**, le **31/12/2012 à 10:02**

Bonjour et merci à Tous,
Voici un complément d'informations pour être clair, même si j'analyse mieux maintenant la situation .

"Il s'agit d'une petite copropriété avec un syndic de copropriété.

Un copropriétaire a loué un logement. Il est le bailleur auprès de qui j'ai signé le bail à loyer et à qui je paie le loyer majoré d'une provision sur charges, mensuellement.

Le bailleur n'a pas fait gérer la location de son appartement. Il s'en occupe lui-même. Il rédige lui-même les quittances de loyer.

Le bailleur est dépendant, pour l'établissement de mon décompte de charges, des documents que lui rédige annuellement le syndic de copropriété qui est agent immobilier. Aujourd'hui il y a du retard dans la fourniture de ces documents de la part du syndic-gérant qui a vendu son agence...."

[s]Etat des lieux[/s] :

A mon entrée dans l'appartement l'état des lieux a été rédigé par copinage avec un agent immobilier de la ville lequel a rédigé le bail à loyer comme Mandataire. Son nom figure sur le bail. Mais il ne gérait pas l'appartement mis en location. A la remise de l'appartement et des clés à ma sortie, le bailleur n'a pas rédigé le document d'état des lieux. L'appartement était impeccable.

Très cordialement.
C.B.

Par **HOODIA**, le **31/12/2012 à 10:28**

On ne peut garder toute la "garantie" dans ces conditions après deux mois ...

L'état des lieux de sortie doit comporter la signature du mandataire ,et ...la votre !
Cela peut éviter des surprises!

Par **janus2fr**, le **31/12/2012** à **11:02**

[citation]L'état des lieux de sortie doit comporter la signature du mandataire ,et ...la votre !
Cela peut éviter des surprises![/citation]

Plus simple, puisqu'il n'y a pas eu d'EDL de sortie de rédigé, le logement est censé avoir été rendu en parfait état, donc aucune dégradation à charge du locataire.

Par **HOODIA**, le **31/12/2012** à **14:56**

Cela peut laisser un doute sur un refus de signature du locataire ,alors qu'ici pourquoi ne pas concrétiser un EDL ?

Ce matin à 11hOO ,j'ai fait un edl de sortie avec mon locataire sans problème (rare !) ,mais ce dernier porte nos signatures...

Par **janus2fr**, le **02/01/2013** à **10:09**

[citation]Cela peut laisser un doute sur un refus de signature du locataire ,alors qu'ici pourquoi ne pas concrétiser un EDL ? [/citation]

Pourquoi un doute sur le refus du locataire ?

Ici, il semble que ce soit le bailleur qui n'a pas souhaité établir d'EDL de sortie.

Et même si c'était le locataire qui refusait de signer, le bailleur devrait ensuite immédiatement faire appel à un huissier pour constater l'état du logement afin de pouvoir opposer au locataire ses dégradations.