



CHARGES LOCATIVES ET REMBOURSEMENT DEPOT DE GARANTIE

Par **JFH**, le **24/11/2010** à **19:07**

Bonjour,

Mi-Décembre je vais devoir rembourser à mes ex-locataires la caution qu'ils m'avaient versés à la signature du bail mais je ne connaîtrai le montant des charges locatives définitives de l'année 2010 que dans le courant du mois d'avril 2011. Y-a-t-il un montant légal que je puisse conserver qui soit justifié par un décret en attendant d'avoir le montant exact que je pourrai répercuter et si oui pouvez vous me donner les références du dit-décret.

Merci par avance.
JFH

Par **Domil**, le **24/11/2010** à **19:18**

Vu que vous adaptez tous les ans, le montant des avances mensuelles des charges locatives vis à vis de l'exercice précédent et qu'ils ont payé les avances, vous ne devriez pas avoir de grosses surprises.

Aucune loi ni aucun décret ne vous permettent de retenir un montant que vous ne pouvez pas justifier. Certains vous diront que vous pouvez retenir jusqu'au quart du dépôt de garantie à ce titre, se basant sur une réponse ministérielle. Or une réponse ministérielle sur la loi de 89 n'est pas opposable et on voit régulièrement des bailleurs condamnés pour avoir suivi une réponse ministérielle (jusqu'en cour de cassation).

Quelle est la date de cloture d'exercice indiquée dans le règlement de copropriété ?

Par **JFH**, le **24/11/2010** à **19:51**

Bonjour,

EXCUSEZ MOI MON PC S'EST PLANTE JE REPRENDS :

Le Procès Verbal de la dernière assemblée précise :

" Le syndic est nommé jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice du 01.01.2010 au 31.12.2010 devant se tenir au plus tard le 30.06.2011 ou à défaut jusqu'à l'assemblée en 2eme lecture "

Le montant de la provision pour charges payé par le locataire n'a pas été ré-actualisé en 2010 sur les bases de 2009. La régularisation de l'année 2009 s'est soldée par un montant d'environ 200 EUR en ma faveur.

Le montant des charges de la co-propriété pour l'année 2010 devrait être sensiblement le même que pour l'année 2009 donc on devrait se retrouver dans la même situation. Il faut juste que je regarde leur consommation d'eau.

A++

Par **Domil**, le **24/11/2010** à **21:37**

Donc l'exercice se clot le 31 décembre, vous ne pouvez pas arguer de retenir des sommes plus de 4 mois après. Maxi, février.

Quant à la consommation d'eau, l'EDL de sortie mentionne l'index du compteur ou des compteurs, vous la connaissez donc déjà.

L'avance mensuelle sur charge à la dernière régularisation aurait du être augmentée puisque les avances n'étaient pas suffisantes. Si par ex, c'était 100 euros par mois, vous auriez du les mettre à 116.67 euros s'il y avait un déficit de 200 euros.

Par **JFH**, le **25/11/2010** à **07:53**

Bonjour,

OK mais c'est une Société de Gestion qui gère mon bien et qui n'a pas appliqué l'augmentation de la provision. S'agit-il là d'une faute professionnelle et dans ce cas, à défaut de paiement du locataire une fois la caution remboursée, puis je me retourné contre la Société en question ou est ce moi qui aurai du demander à ce que la provision pour charge soit augmentée ?

La règle concernant l'augmentation de la provision que vous utilisez est elle régit par un décret et si oui pouvez vous men donner les références.

Merci