Image not found or type unknown

Litige fin de location

Par **Ficplay**, le **29/07/2023** à **19:14**

Bonjour,

J'ai rendu mon appartement en location il y a 4 mois.

Le propriétaire attendait le décompte annuel des charges pour restituer le dépot de garantie, censé arriver "courant mai/juin". Après 4 mois écoulés, j'ai donc demandé à ce que la restitution soit effectuée, avec des pénalités de retard pour 2 mois (devant une divergence entre état des lieux d'entrée et sortie, sans frais associés). Malheureusement, une faute de frappe rend les montants erronés, donc la lettre non recevable, mais tant pis.

Enervé, il m'a appelé et m'a expliqué qu'il ne paierait pas de pénalités. Par contre, il m'a fait parvenir un arrêté provisoire des comptes avec des éléments qui me semblent étonnants.

- Il prend en compte dans son calcul un montant potentiel de charges à payer en fonction des charges de l'année passée (sans chiffres pour 2023 donc).
- Il effectue en supplément une retenue de 20% (que pour le coup la loi prévoit il me semble).
- Enfin, il m'a signifié par mail arrêter le bail le jour du rendu des clés, donnant droit à un remboursement de 8j de loyer non occupé mais revient sur ce point ultérieurement et demande à ne payer que 2j, correspondant aux jours non occupés dans le préavis avant relocation.

Pouvez-vous m'éclairer sur ce qui est justifié et ne l'est pas ?
Merci par avance !

Par **Visiteur**, le **29/07/2023** à **20:25**

Bonjour,

Il faut se référer aux articles 15 et 22 de la loi n°89-462.

Le dépôt de garantie (article 22) :

[quote]
"Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, **déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur** et des

sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient **dûment justifiées**. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile."

[/quote]

[quote]
"Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder **20 % du montant du dépôt de garantie** jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes."

[/quote]

[quote]
"A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à **10 % du loyer mensuel** en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. "

[/quote]
et pour le paiement du loyer (article 15) : vous devez payer les jours de préavis, jusqu'à la relocation et **peu importe la date de rendu des clés**.

[quote]
"Pendant le délai de préavis, le locataire() est redevable du loyer et des charges concernant **tout le délai de préavis** si c'est lui qui a notifié le congé, **sauf** si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur."

[/quote]

Par **Ficplay**, le **30/07/2023** à **09:41**

Bonjour,
Si j'ai bien conscience de ce que dit l'article 15, je m'étonne quand même de la situation.
Un arrêté provisoire des comptes a été envoyé avec un chèque de de règlement. Et 2 jours plus tard, un nouveau recommandé disant que finalement il ne veut plus payer que 2 jours sur les 8 prévus dans le 1er arrêté envoyé et me demande donc de rembourser la différence.
A-t-il le droit de changer d'avis ainsi ?

Par ailleurs, l'arrêté provisoire des comptes se base sur les charges 2022 (dont je n'ai pas la preuve, juste un tableur du propriétaire) pour estimer ce que je dois cette année, mais comprend également la retenue de 20% du dépôt de garantie sans autre justificatif.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Je vous remercie !

Par **Visiteur**, le **30/07/2023** à **10:55**

Votre exposé est trop imprécis. Montrez vos documents à l'ADIL ou à un avocat.

Sinon vous ignorez ces arrêtés provisoires et ces revirements et vous vous en tenez à la loi strictement.

Par **Pierrepauljean**, le **31/07/2023** à **17:32**

bonjour

le propriétaire peut (et doit) établir undécompte locatif de sortie en:

- en effectant le calcul concernant le solde du loyer du

- en imputant le montant des réparations(s'il y en a) sur présentation d'un devis

- en imputant une retenue sur le DG de 20% dans l'attente de l'approbation des comptes par l'AG de la résidence

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés