



## Dépôt de garantie et regularisation de charges

Par **SEIVE GREGOIRE**, le **30/10/2016** à **17:47**

Bonjour,

1. L'état des lieux a été effectué par une agence immobilière. Je n'étais pas présent. j'ai reçu un devis pour une "remise en état" de l'appartement, pour un montant quasiment égal à la caution, ce qui est exorbitant et contestable. La société qui a établi le devis de réparation a le même nom que la société immobilière. N'y a-t-il pas conflit d'intérêt ? (l'agence immobilière ayant tout intérêt à "charger" le devis).

2. j'avais une provision pour charges de 30 € par mois. J'ai eu une régularisation de charges de 274,90 euros du 01.10.14 au 30.09.15. Puis un solde de charges pour 2015/2016 de 264,26 €. N'y a-t-il pas un montant maximum de régularisation de charges ? Quand on signe le bail, ne peut-on pas connaître jusqu'à quelle hauteur les charges peuvent être régularisées ?

Je vous remercie bien de vos réponses,

cordialement.

Par **Tisuisse**, le **31/10/2016** à **06:38**

Bonjour,

Pour l'état des lieux de sortie, à la fin de votre location, il est toujours préférable que le locataire, ou une personne dûment accréditée par lui, soit présent.

A quelle date avez-vous quitté les lieux ?

A quelle date a été effectué cet état des lieux de sortie ?

En ce qui concerne la régularisation des charges, vous versiez, chaque mois, une provision pour ces charges, mais est-ce que les sommes supplémentaires qui vous sont réclamées sont accompagnées des justificatifs correspondants ? Si oui, et si ces justificatifs sont exacts, le supplément est dû, dans le cas contraire, vous demandez les justificatifs.

Par **janus2fr**, le **31/10/2016** à **10:19**

Bonjour,

[citation]Pour l'état des lieux de sortie, à la fin de votre location, il est toujours préférable que le locataire, ou une personne dûment accréditée par lui, soit présent. [/citation]

Ce n'est pas seulement "préféré", mais obligatoire, sauf dans le cas d'un constat d'huissier. Un état des lieux contradictoire est obligatoirement réalisé en présence des deux parties et signé par elles, sinon il n'a aucune valeur...

Par **janus2fr**, le **31/10/2016** à **10:22**

[citation]N'y a-t-il pas un montant maximum de régularisation de charges ? Quand on signe le bail, ne peut-on pas connaître jusqu'à quelle hauteur les charges peuvent être régularisées ? [/citation]

Bonjour,

Non, il n'existe pas de montant maximum, la régularisation se fait au réel. Vous devez rembourser au bailleur la totalité des charges locatives qu'il a avancées pour vous.

A la signature du bail, sauf si c'est une première location, le bailleur doit vous remettre la régularisation précédente et, s'il s'agit d'une copropriété, le budget prévisionnel. Avec ces documents, vous pouvez contrôler que les provisions qui vous sont demandées sont bien calculées...