



Justification retenue 20% sur caution pour prévision de charges

Par **Charlotte Q**, le **27/09/2023** à **09:58**

Bonjour,

Nous avons rendu l'appartement meublé que louait ma fille.

L'état des lieux de sortie mentionne "idem que celui d'entrée sauf traces au mur".

Aujourd'hui la propriétaire nous annonce retenir 40€ pour ces traces ainsi que 20% sur la caution en prévision du paiement des charges de la copropriété dont les comptes seront arrêtés vers Mars 2024.

Concernant les traces, elles sont à peine visibles, blanc sur blanc. Elles ne sont pas visibles dans un usage normal du bien, la propriétaire s'est collée au mur de côté pour en voir l'ombre un peu mate par rapport à la peinture du mur. Elles font suite à l'affichage de photos avec de la pattafix pour lequel la propriétaire avait donné son accord.

Cette somme est certes minime mais me semble arbitraire.

La propriétaire ne doit-elle pas la justifier par un devis ou un tableau de "vétusté"?

Concernant les 20%, je sais que c'est un droit. L'article 22 de la loi 89 indique que si cette retenue est justifiée, ne doit pas excéder 20%.

Pour justifier cette retenue donc, la propriétaire ne doit-elle pas nous présenter les comptes prévisionnels?

Ne doit-elle pas aussi tenir compte de la provision déjà faite avec les charges en sus du loyer?

Dans notre cas nous avons déjà payé 196€ de provision et la retenue s'élèverait à 220€ de plus.

Je pose ces questions car ce logement est le 7 ou 8ème que nous louons pour nos filles étudiantes et jamais nous n'avons souffert de ce genre de situation. Ni dans le privé, ni dans des résidences étudiantes.

Nous avons toujours rendu nos locations bien mieux que ce qu'on nous les a données, celle-ci en fait partie et avons souvent été très agréables pour la propriétaire:

- installation du raccordement télé avec son accord et sans demande de contrepartie
- visite de l'appartement en vue du déménagement des nouveaux locataires sans présence de la propriétaire en vacances
- lavage de linge fourni dans le meublé à notre entrée parce que la propriétaire n'avait pas eu le temps de le faire et nous a demandé

(liste non exhaustive d'échanges à l'amiable pour une bonne relation)

La propriétaire semble très pointilleuse et demande pour cela des factures si nous voulons être dédommagés. Comment fournir des factures quand toutes ces choses sont faites par savoir vivre?

De la même manière, ne devrait-elle donc pas justifier ce qu'elle nous impute?

Sachant également qu'elle ne nous a jamais parlé de cette retenue de 20% alors que ce n'est pas sa première location. Elle ne l'a donc pas faite sur les autres locataires.

Ne serait-ce pas un peu d'acharnement sur notre dos?

Pour quelle raison?

J'entends bien que tout ce que j'avance est subjectif est n'a aucune valeur.

Cependant, à la lecture de certains de ces faits pouvez-vous me dire si pour les diverses retenues que la propriétaire nous impose, elle ne doit pas justifier par des documents les dites retenues?

Que veut dire dans l'article 22 "dûment justifiée" dans ".../... 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" ?

Merci pour vos éclaircissements.

Cordialement.

Par **Marck.ESP**, le **27/09/2023 à 10:25**

Bonjour bienvenue

<https://www.inc-conso.fr/content/comment-se-passe-la-regularisation-des-charges-apres-le-depart-du-locataire-avec-la-cgl>

La loi Alur autorise le propriétaire à conserver jusqu'à 20 % de la retenue de garantie au moment du départ du locataire, et ce, dans l'attente de l'obtention du décompte annuel des charges locatives.

Par **Pierrepauljean**, le **27/09/2023 à 10:31**

bonjour

l'imputation de cette retenue de 20% est légale: elle est faite jusqu'a ce que les compets de l'exercice en cours soient approuvées pourque le propriétaire puisse établir les charges récupérables

Par **Charlotte Q**, le **27/09/2023** à **10:58**

Bonjour,

Oui je sais bien cela.

Mais ma question repose sur les justificatifs.

La retenue est de MAXimum 20% et doit être DUMENT justifiée.

Comment doit-elle me le justifier?

J'ai lu qu'ils existaient les comptes prévisionnels et qu'ils servaient justement à établir la retenue en sus sur loyer. Ne peut-elle pas servir à justifier ces max 20%?

Elle est dans son droit, mais cela l'autorise-t-elle à faire cela de façon si arbitraire?

Ne suis-je pas en droit de demander des justificatifs?

Et concernant la retenue de 40€, des avis?

Merci à tous.

Par **yapasdequoi**, le **27/09/2023** à **11:17**

Bonjour,

Pour les 40€ : vous avez la possibilité de contester (courrier RAR), parce que ce montant est totalement arbitraire et non justifié. MAIS le risque existe que le bailleur vous fournisse un devis bien plus élevé et vous ne pourrez plus rien dire... Réfléchissez bien...

Pour les 20% : l'article 22 dit "dument justifié" il suffit que le bailleur précise que les comptes de l'exercice ne sont pas encore approuvés. Ensuite vous pouvez toujours exiger un solde immédiat... mais ce ne sera forcément pas à votre avantage, car le bailleur pourrait là aussi "compter large".

[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]

Pour la "caution" : ce n'est pas une caution, c'est un dépôt de garantie. Vu votre expérience de plusieurs locations, vous devriez le savoir.

Un lien utile à lire :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>

Par **Charlotte Q**, le **27/09/2023** à **11:53**

Merci pour vos précisions.

Pour le terme "caution", pardonnez-moi du peu, les caractères possibles pour le sujet du message étant limités. Je suis allée au plus court. Merci pour votre compréhension.

Concernant les 40€, je suis tout à fait d'accord. Ce n'est pas la somme le souci, mais la façon. Nous avons fait appel à nos bonnes relations, à son savoir vivre, rien n'y a fait.

A part recevoir son attitude comme un comportement abusif pour gagner quelques sous, je ne comprends pas.

Et je voudrais trouver à le lui faire comprendre et la faire revenir sur son avis.

Cela semble impossible.

Pour les 20%, les comptes prévisionnels de la copropriété ne peuvent-ils pas nous aider?

Par **yapasdequoi**, le **27/09/2023** à **12:47**

Pour s'appuyer sur le budget prévisionnel il faut un ACCORD entre le bailleur et le locataire. Si pas d'accord, il faut attendre l'approbation des comptes après la prochaine AG.

Par **Charlotte Q**, le **27/09/2023** à **12:59**

Donc nous sommes en droit de discuter sa décision unilatérale. C'est bien ça?

Par **yapasdequoi**, le **27/09/2023** à **13:02**

Vous pouvez *proposer* de solder immédiatement les comptes et il peut *refuser*, c'est tout.

Par **Charlotte Q**, le **27/09/2023** à **13:08**

D'accord, je vous remercie.

Bonne fin de journée.