



## Retenue dépôt de garantie / Majoration de retard

Par **SophieH.**, le **26/01/2023** à **15:11**

Bonjour,

suite à la résiliation de mon bail mon agence immobilière a fait une retenue de 20% sur mon dépôt de garantie en attendant la régularisation des charges de l'année 2021 (location dans copropriété).

L'année dernière l'assemblée générale s'est tenue et le décompte des charges a été transmis par le Syndic.

Mais malgré de multiples relances, je suis depuis de nombreux mois toujours dans l'attente de connaître la régularisation des charges de 2020 + 2021 et d'obtenir la restitution de la provision qui avait été retenue.

Dans cette situation je suis a priori en droit de leur demander de me régler la majoration de 10% du loyer qui s'applique par mois de retard (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - article 22).

Ma question est la suivante : si jamais il s'avère finalement que la régularisation est en faveur du propriétaire (montant à ma charge non couvert par les 20% retenus), suis-je tout de même en droit de leur réclamer ces pénalités de retard ou bien cela ne s'applique que si la régularisation est en ma faveur ?

Je vous remercie par avance pour vos éclaircissements sur ce point.

Par **Pierrepauljean**, le **26/01/2023** à **15:29**

bonjour

concernant les pénalités de retard (il ne s'agit pas de majoration de loyer), c'est uniquement le tribunal qui peut les imputer

avez vous fait un courrier en RAR à votre propriétaire ( pas à l'agence) pour le mettre en demeure de vous fournir le décompte locatif de sortie assorti des justificatifs ?

Par **SophieH.**, le **26/01/2023** à **16:07**

Bonjour,

je vous remercie pour votre retour.

Je vous prie de m'excuser j'avais omis de préciser qu'il s'agit d'une retenue qui fait suite à la résiliation de mon bail.

Cela concerne donc la restitution de mon dépôt de garantie (20% restants).  
Je n'occupe plus cet appartement.

Pour ce qui est du terme "majoration" je reprenais (maladroitement peut-être) le mot utilisé dans le texte de loi. *"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. »*

Non, je n'ai pas fait de courrier en RAR à ma propriétaire, car je n'ai jamais été en contact avec elle. Tout a toujours été administré par cette agence immobilière à qui elle a confié la gestion de ce bien.

Par **Pierrepauljean**, le **26/01/2023** à **16:11**

si vous n'avez pas l'adresse personnelle du propriétaire, il faut adresser votre courrier en RAR à (nom du propriétaire) c/o agence y (coordonnées du mandataire)

Par **yapasdequoi**, le **26/01/2023** à **16:14**

Bonjour,

Même réponse que sur l'autre forum :

Avez-vous relancé le bailleur (pas l'agence) par courrier RAR ?

Voir sur cette page plus d'infos et un modèle de lettre à adapter à votre situation:

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

Concentrez vous pour obtenir surtout la régularisation des charges pour les années non régularisées et d'en avoir les justificatifs, donnez lui un délai impératif (15 jours à réception du courrier RAR)

Soit le bailleur/l'agence est négligent, soit il garde le surplus pour lui (et c'est illégal).

Si rien ne se passe après le délai de réponse précisé, vous saisirez la **commission de conciliation**, puis le **tribunal** (démarche gratuite)

Pendant ce temps, la pénalité de 10% par mois de retard s'accumule à votre profit - sauf si vous n'avez pas donné votre nouvelle adresse en rendant les clés !