



Solde de tout compte / Calcul de charges

Par **JeanR284**, le **23/09/2022** à **14:08**

Bonjour,

Je suis en litige avec mon ancien propriétaire,
L'état des lieux de sortie a été compliqué, bien que le propriétaire a cherché par tous les moyens à faire rétention sur la caution sur éléments non fondés,
nous nous étions néanmoins convenus du règlement de la caution en totalité et du trop perçu sur le dernier mois soit 1900€

Le propriétaire me revient cette semaine en me disant qu'il me retient des charges (encore non dues!) pour un montant de 200€
ne disposant que des comptes de copro que sur 2020, il reprend le dernier montant des charges disponibles, qu'il indexe à l'inflation;
Il s'agit tout bonnement d'une nouvelle provision, clairement en sa faveur, en aucun cas d'un règlement de tout compte basé sur de coûts existants,

et par ailleurs, qu'il va me retenir également les arriérés sur 1 an 1/2 de TEOM pour un montant de 320€, que je pensais être incluse dans les charges, ce n'était pas précisé dans le bail.

à priori aucun recours à ce sujet, le propriétaire serait dans son droit.

pouvez vous m'indiquer si un recours est possible ?

Par **Pierrepaulejean**, le **23/09/2022** à **15:13**

bonjour

à vous lire je comprends que le logement est situé dans une copropriété

quelle est la date de l'EDL de sortie?

si les comptes de l'exercice en cours à la date de sortie ne sont pas encore approuvés par l'AG, le propriétaire peut retenir sur le DG un montant de 20 % dans l'attente de l'approbation

des comptes

il ne peut pas imputer une indexation sur les comptes d'un exercice précédent

avez vous reçu le décompte locatif de sortie ?

Par **JeanR284**, le **23/09/2022 à 15:17**

Je confirme, il s'agit bien d'une copropriété,

l'EDL de sortie était le 20/08,

Les comptes 2020 sont les derniers clotûrés,
le propriété indexe 1,6% sur cette base pour 2021, et 6% sur 2022

Aucun décompte n'a été fait à la sortie, ni même de régularisation annuelle.

Par **Pierrepaulejean**, le **23/09/2022 à 15:45**

si vous n'avez pas reçu de compte locatif de sortie avec le règlement du solde du DG le 20/10/202, vous pourrez adresser à votre propriétaire un courrier en RAR de mise en demeure de vous adresser le remboursement de votre DG sous huit jours en indiquant que l'article 22 de la loi de 89 indique:

" à 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 "

vous n'avez pas à lui indiquer les libellés à indiquer sur ce décompte: chacun son métier.

Par **JeanR284**, le **23/09/2022 à 15:59**

Le propriétaire m'a déjà fait le virement avec les retenues précédemment citées

Par **Pierrepaulejean**, le **23/09/2022 à 17:53**

avez vous reçu le décompte écrit ?

Par **JeanR284**, le **23/09/2022** à **18:44**

Le propriétaire m'a écrit un mail détaillant ce qu'il retenait mais rien de plus