



## Retenue depot de garantie contre charge commune

-----  
Par Zac843431

Bonjour,

Je viens vers vous pour un avis sur un dépôt de garantie. Je suis resté près de 3 ans dans un appartement en location (le bâtiment entier appartient à un seul propriétaire unique).

Il y avait 25euros de charges communes mensuelles à payer en plus du loyer (ce qui a toujours été payé avec le loyer).

Après une relance deux mois après l'état des lieux de sortie, le propriétaire transmet un mail en précisant que je lui dois 4 euros et que l'ensemble du dépôt de garantie a servi pour payer une régularisation des charges communes sur les 3 années de location (aucune facture, uniquement des multiplications de collégien précisant qu'il manque 564euros pour payer le complément de charge commune).

Un propriétaire a-t-il le droit de recalculer les charges communes 3 ans après le début de la location et peut-il imputer l'ensemble du dépôt de garantie pour les charges ?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous aviez un bail de location vide soumis à la loi 89-462 ?  
avec provisions de charges ?

Il vous appartenait de réclamer la régularisation chaque année au cas où le bailleur l'oublierait (sic).

Et il doit tenir à votre disposition les justificatifs (factures d'eau, d'électricité/paye des employés/taxes/etc)

L'article 23 de la loi 89-462 précise :

"Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires."

Demandez par courrier RAR.

Concernant la prescription, elle est bien de 3 ans selon l'article 7-1

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Et concernant le dépôt de garantie, c'est l'article 22 :

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, 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, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.