Question Dépôt de garantie abusif

Par PetitCaillou

Bonjour à tous,

Avec mon copain nous avons signé notre bail de location hier, et après vérification, l'agence nous fait payer le dépôt de garantie 1680?, alors que notre loyer est à 803? et les charges à 60?. Je trouvais cela bizarre que le dépôt de garantie prenne en compte les charges et ne savais pas qu'il était plafonné obligatoirement SANS LES CHARGES (je viens de me renseigner sur internet). On devrait donc être à 1606? maximum. Nous avons signé le contrat, payé notre premier mois de loyer + les frais d'agence mais pas encore le dépôt de garantie. Que puis-je faire ?

Merci à ceux qui pourront m'aider

Par janus2

Bonjour,
A priori, ce n'est pas en rapport avec les charges puisque vous dites payer 60? de charges et 803? de loyer, si le DG était de 2 mois de loyer et 2 mois de charges, cela ferait 1726? et non 1680?.

Par yapasdequoi

Bonjour
C'est un logement meublé ?
Lisez cette page au sujet du depot de garantie
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Et cet article de la loi de 89.
Article 25-6Version en vigueur depuis le 27 mars 2014
Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 8
Par dérogation à l'article 22, le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à deux mois de loyer en principal.

Vous pouvez refuser de verser plus. C'est sans doute une erreur.

Par PetitCaillou

@janus2 Il est précisé dans le contrat que les 60? sont les taxes pour l'enlèvement des ordures. Oui, ça ferait plus cher si les charges étaient comprises dedans, mais de ce que j'ai lu le plafond est maximum 2 mois de loyer HORS CHARGE, donc 1606? maximum. Or, là on est 74? au dessus. Donc je ne comprends pas

@yapasdequoi Oui c'est un logement meublé ! Je m'en vais regarder vos liens de ce pas, merci !

Par PetitCaillou

@yapasdequoi Du coup j'avais déjà visité ce site, et il est justement stipulé "le montant du DG ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail". Comme on a déjà signé le contrat, je voulais savoir si j'avais le droit de faire une réclamation

---
Par yapasdequoi

Oui vous pouvez.
Reclamez le trop perçu par courrier RAR au bailleur.

Par PetitCaillou

Comme je l'ai précisé plus haut, je n'ai pas encore payé le DG. Et si je fais ça, ça veut dire que je dois le faire tous les mois...?

Par yapasdequoi

???
Vous payerez le dépôt de garantie une seule fois. Exigez un reçu. Et vérifiez pourquoi l'agence demande 74 euros en plus.

Pour entrer dans le logement il faut toujours payer un mois d'avance du loyer plus les charges.
Ensuite chaque mois vous payez le loyer et les charges du mois suivant.

60 euros par mois uniquement pour la taxe d'ordures ménagères ? C'est beaucoup ! Vérifiez exactement les montants indiqués sur le bail concernant les charges.

Par AGeorges

Bonjour,

Et vous payez 1.606?, pas un kopeck de plus.

Si ça se trouve, l'agence vous fait payer des droits de garde et de gestion du DG qui seraient imputables au bailleur. Dans l'immobilier, les agences et les Syndics ont toujours beaucoup d'imagination pour taxer un peu plus leurs clients.

Par janus2

Si ça se trouve, l'agence vous fait payer des droits de garde et de gestion du DG qui seraient imputables au bailleur.

Bonjour AGeorges,
Théoriquement, le DG est entièrement reversé au bailleur, ce n'est pas l'agence qui le conserve, du moins depuis près de 40 ans que je suis bailleur et que j'ai travaillé avec plusieurs agences, cela s'est toujours passé ainsi.

Par AGeorges

Bonjour Janus,

Un bout de modèle de contrat de gérance :

Pour le reste, le mandat de gestion immobilière détaille les prérogatives du mandataire et encadre la gestion qu'il fera du bien mis en gestion ou/et en location. Il mentionne notamment :

les missions du mandataire telles que la recherche d'un locataire, l'encaissement des loyers et de toute somme relative au bien géré, le fait de faire exécuter les travaux, voire d'agir en justice en tant que défendeur ou que demandeur si nécessaire,

Des frais d'actes divers (comme l'EDL) sont aussi parfois prévus ...

Mais bien sûr, l'agence doit fournir le détail des sommes qu'elle demande !

Par PetitCaillou

Je viens de les appeler, ils se sont trompés. Le DG est bien de 1606? donc affaire classée !

Merci pour vos réponses :)

Par yapasdequoi

Tant mieux !
Mais vérifiez aussi pour les charges. 60 euros par mois pour la TEOM c'est beaucoip. Avez-vous eu un justificatif de cette somme ?

Par AGeorges

A mon avis, c'est "Charges (dont TEOM)".
Et 60? pour toutes les charges mensuelles, cela n'a rien d'exagéré (sauf pour louer une tente dans le jardin).

Par yapasdequoi

Vous avez lu son bail ?

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Merci pour votre aimable question.
La TEOM moyenne en 2018 était de moins de 15? par mois.

Ma remarque, donnée pour un simple AVIS, s'en déduit donc tout à fait logiquement.

Par PetitCaillou

[img]https://www.zupimages.net/viewer.php?id=22/49/czzr.jpg[/img]

Je me permets de vous mettre l'extrait de mon contrat concernant les charges. Je n'ai pas très bien compris cette histoire de récupération

---
Par PetitCaillou

Je n'ai pas l'impression que ça ait fonctionné. Je réessaye

https://zupimages.net/up/22/49/czzr.jpg

Par yapasdequoi

Il faut comprendre que les 60 euros mensuels sont une provision (= une avance) pour laquelle vous devrez avoir une régularisation annuelle (= après comparaison avec le montant réel, vous aurez soit un remboursement soit un complément à payer).

Et que la taxe ordures ménagères sera payable en plus A PART en une seule fois.

C'est courant. Il faut juste demander si besoin la régularisation et vérifier les justificatifs.

Par AGeorges

Bonsoir PetitCaillou,

Ce qu'il faut noter, c'est que le loyer est pour le propriétaire, mais que les charges ne sont pas un moyen d'augmenter ledit loyer.
Ce n'est qu'un moyen, pour le propriétaire, de récupérer ce qu'il a dépensé pour vous, pas moins mais pas plus.

Pour cet aspect, la loi est très précise et fixe exactement les dépenses qui sont locatives, c'est-à-dire que c'est à vous de les payer ou pas (c'est le propriétaire qui paye).

Si par exemple, c'est le propriétaire qui paye la minuterie pour voir clair dans votre couloir, il vous demande une provision, et quand il a payé la note d'électricité, il vous dit s'il en manque ou s'il en reste. Les provisions sont mensuelles et la régularisation annuelle.

Dans votre cas, il y aura UNE exception, la TEOM que vous ne payerez qu'une fois par an, sur justificatif.

Par janus2

Bonjour,
A noter que la TEOM est une charge comme les autres et qu'elle devrait être comprise dans le système provisions/régularisation. Il n'y a aucune raison qu'elle soit traitée différemment.

Par AGeorges

@Janus

L'agence n'a apparemment pas voulu se casser la tête pour établir une valeur mensuelle. En plus, cela permet de louer plus facilement car les charges sont annoncées plus basses que la réalité. Il serait intéressant d'avoir un sondage qui dirait combien de gens connaissent le sens de l'abréviation TEOM !
Vous avez raison de souligner ce point, je me demande s'il n'y a pas des aspects un peu illégaux.
Par ailleurs, on sait très bien qu'il est plus facile à un locataire de payer 20? de TEOM chaque mois plutôt que 240? en une seule fois chaque année.

Par yapasdequoi

Il est aussi possible de faire correspondre la date de régularisation annuelle avec la date de publication de l'avis de taxes foncières.
Mais lors de la régularisation, la loi prévoit le recalcul de la provision mensuelle, et c'est là que le locataire découvre le pot aux roses !

Par PetitCaillou

D'accord ! C'est beaucoup plus clair, merci à tous pour vos réponses

---
Par PetitCaillou

Pour le fin mot de l'histoire, j'ai appelé l'agence. Les 60? ce sont les frais concernant les parties communes, eau froide luminosité etc. Et la taxe pour les ordures sera à payer à la fin de l'année et il y en a pour environ 61?

Par yapasdequoi

Pour être au carré, ils pourraient vous demander une provision de 65 euros pour tout couvrir...
Mais vous pouvez aussi vous alimenter une cagnotte pour éviter une mauvaise surprise en fin d'année.