



Lenteur pour régulariser dépôt de garantie. Mauvaise foi?

Par **Charlotte Q**, le **29/08/2024** à **10:13**

Bonjour,

Le bailleur traîne excessivement les pieds pour nous régulariser les 20% de dépôt de garantie encore en sa possession ainsi que l'avance sur charges (plus de 400€ au total).

Je le relance régulièrement pour connaître l'avancée et demander à régulariser.

Le dernier échange d'avril indiquait un AG d'approbation des comptes de copropriété au 25 Juillet.

Je suis obligée de relancer plus d'un mois après et reste sans réponse.

Lors de ce dernier échange nous avons déjà calculé les charges sur factures (eau et ordures), ne reste que la régulation annuelle des charges de la copropriété.

La somme n'est pas énorme, le propriétaire doit nous restituer une cinquantaine d'euros.

Or, nous attendons depuis plus d'un an cette régularisation, car il n'a pas souhaité (face à ma demande de solder il aurait pu proposer) l'alternative de solder les comptes en l'état, étant attaché à l'euro près.

Face à ce choix de sa part, je n'ai pas d'autre solution que d'attendre et de calculer également de mon côté.

Je trouve cette attitude abusive et souhaiterais un an après avoir quitté les lieux pouvoir me détacher de cette personne et clore le dossier.

Je sais qu'il a 3 ans pour régulariser mais devant la somme estimée, je trouve les délais exagérés.

Que puis-je faire d'autre?

Qu'en est-il de l'avance sur charges estimée par appel de fonds si le propriétaire ne justifie pas avec la régularisation définitive?

Merci pour votre aide.

Par **Marck.ESP**, le **29/08/2024 à 10:23**

Bonjour

[quote]Le dernier échange d'avril indiquait un AG d'approbation des comptes de copropriété au 25 Juillet.[/quote]

Suite à vos précédents sujets et notamment celui du début de ce mois, l'AG ayant eu lieu le 25 juillet, [depot-garantie-retenus-delaiss-justifications](#)

ce n'est pas encore anormal.

Par **Pierrepaulejean**, le **29/08/2024 à 10:37**

bonjour

je complète en mentionnant que l'approbation des comptes de l'exercice (si elle a été votée le 25/07) ne sera définitive qu'après l'expiration du délai de 2 mois après la notification du PV de l'AG.....pour être certain qu'aucune procédure en annulation d'AG ou de la résolution n'ait été initiée

Par **Charlotte Q**, le **31/08/2024 à 14:39**

Bonjour,

Merci pour vos réponses et rappels. Je suis désolée.

Cependant il faut le solliciter pour avoir des informations, et il ne répond pas.

Pouvez-vous me donner des précisions pour les appels de fonds concernant les charges selon mon questionnement?

[quote]

Qu'en est-il de l'avance sur charges estimée par appel de fonds si le propriétaire ne justifie pas avec la régularisation définitive?

[/quote]

En clair, s'il ne prouve pas qu'il a payé ces charges après le solde définitif et donc en me présentant la facture de régularisation, comment puis-je considérer mon avance? Est-elle dûe ou doit-il me la restituer ne pouvant prouver que des charges ont bien été payées?

Quelle est la valeur de l'appel de fonds?

Je vous remercie.

Par **Pierrepaulejean**, le **31/08/2024** à **14:47**

le propriétaire n'a pas à prouver à un locataire qu'il a bien payé ses charges auprès du syndicat

fin septembre vous adressez un courrier en RAR au propriétaire pour le mettre en demeure de vous adresser, sous huit jours, la régulation des charges de l'exercice.....en précisant qu'à défaut vous saisissez la commission départementale de conciliation (c'est gratuit)

Par **Charlotte Q**, le **31/08/2024** à **16:40**

D'accord Pierrepaulejean, je ferai ça.

Mais il doit justifier les charges par la régularisation qu'il reçoit, payée ou pas? On ne reste pas sur le simple appel de fonds? Puisque à l'AG ils ont eu les chiffres et savent combien ont réellement coûté les charges en plus ou en moins?

Par **Lingénu**, le **31/08/2024** à **17:13**

Bonjour,

[quote]

je complète en mentionnant que l'approbation des comptes de l'exercice (si elle a été votée le 25/07) ne sera définitive qu'après l'expiration du délai de 2 mois après la notification du PV de l'AG.....pour être certain qu'aucune procédure en annulation d'AG ou de la résolution n'ait été initiée[/quote]

L'approbation définitive des comptes de l'immeuble mentionnée au quatrième alinéa de l'article 22 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 est la décision définitive d'approbation des comptes et non la date à laquelle l'action en contestation de la décision définitive d'approbation des comptes est prescrite. Cet article ne concerne pas seulement les immeubles placés sous le statut de la copropriété mais tous les immeubles collectifs. Un immeuble collectif peut appartenir à une société civile. En ce cas, le délai de contestation n'est pas le délai de deux mois propre aux copropriétés mais le délai d'action en nullité mentionné à l'article 1844-17 du code civil qui est de trois ans. On ne demande pas aux locataires d'attendre trois ans. Même en copropriété, il peut se présenter des situations où l'action en contestation des décisions de l'assemblée générale reste ouverte à certains copropriétaires pendant des années. Ce n'est qu'après vingt ans à compter de la décision prise par l'assemblée générale que l'on est absolument sûr qu'aucune contestation n'est plus possible. Par exemple, dans le cas d'une succession vacante qui n'a pas été placée sous administration judiciaire, un héritier qui se révèle des années après l'ouverture de la succession est recevable à contester les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires plusieurs années après, vingt ans au maximum. Mais que les locataires ne rassurent. Le bailleur ne peut les faire patienter pendant vingt ans. Il doit restituer le solde du dépôt de garantie dans le mois suivant l'approbation des comptes quitte à ce qu'il faille réviser

ultérieurement ce montant à la suite d'une éventuelle contestation.

L'approbation définitive s'oppose aux éventuelles approbations provisoires qui peuvent, selon les statuts de l'organisation propriétaire ou gestionnaire de l'immeuble, précéder l'approbation définitive.