



Non restitution de caution et réclamation de frais supplémentaire

Par **dwogsi**, le **12/03/2013** à **16:51**

Bonjour,

J'ai quitté il y a quelques temps un appartement et j'ai donc mis fin à mon bail.

J'ai contacté plus récemment mon agence pour la restitution de ma caution et là c'est la surprise :

Je découvre que :

- Des compteurs individuels ont été installés pour le chauffage / la climatisation et que la consommation est facturées individuellement depuis 2010 (soit il y a environ 2.5 ans). Alors que ces consommations étaient comprises dans les charges avant ces modifications.
- Je n'ai jamais été informé de ces changements.
- Le montant total des consommations depuis 2010 s'élève à 1100 euros.
- Ma caution étant de 800 euros, je leur dois encore 300 euros !

J'ai donc plusieurs questions :

- Ont-ils le droits de procéder à ce type de changement, c'est à dire de facturer individuellement le chauffage / clim alors qu'il était facturé collectivement sans m'en avertir au préalable ?
- N'auraient-ils pas dû étaler les paiements plutôt que de réclamer le solde pour un peu plus de 2 ans à la rupture du bail ?
- Ont-ils le droit de prélever ces sommes sur la caution ?

Merci d'avances pour ces précisions.

Par **dwogsi**, le **13/03/2013** à **09:52**

J'ajoute que j'ai trouvé ceci dans mon bail :

[citation]2.8.2 les charge locative feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés

lors de la précédente régularisation.... Un mois avant cette régularisation, le BAILEUR en communique au locataire le décompte par nature de charges ...[/citation]

Par **janus2fr**, le **13/03/2013** à **15:12**

Bonjour,

Qu'il y ait des compteurs individuels ne change pas le principe du paiement des charges. Chaque mois, vous payez des provisions pour charges et non pas des charges. Au moins une fois par an, le bailleur doit procéder à la régularisation des charges, c'est à dire qu'il compare les charges réelles qu'il a engagé pour vous avec l'ensemble des provisions versées. Si vous avez versé trop de provisions, il vous rend de l'argent, si vous n'en avez pas payé assez, il vous demande le complément.

Il semble ici que le bailleur n'a pas effectué une régularisation annuelle mais régularise à votre départ sur un peu plus longtemps. Il faut savoir que le bailleur a le droit de remonter sur 5 ans en arrière.

Par **sophiejo**, le **22/10/2013** à **13:31**

Bonjour

J espere etre dans le bon sujet

Ma fille a quitte sin appartement il y a deux ans et trois mois. Etant tte seule a l etat des lieux et un peu fragile elle a signe l etat des lieux sans se douter que la societe allait lui retenir non seulement sa caution mais aussi 1200 euros de frais. Car l appart etait sic tres sale. Elle a signé e, ok c etait signé, meme si c est moi qui avait nettoye et refait une chambre en papier. Ma fille vient de finir de payer péniblement.

Ma question: as t on le droit de dépasser a ce point une caution?

Doit on attendre ttes les factures justifiant? Et est ce trop tard pour les reclamer?

Merci pour vos reponses

Par **janus2fr**, le **22/10/2013** à **13:35**

Bonjour,

Le dépôt de garantie (et non caution) n'est en rien une limitation à la responsabilité du locataire. Celui-ci doit payer pour les dégradations qu'il a effectuées, quel qu'en soit le prix. En revanche, le bailleur doit effectivement justifier toutes les sommes retenues sur le dépôt de garantie ou demandées en plus par des devis ou factures.

Par **sophiejo**, le **22/10/2013** à **14:25**

Bonjour

J espere etre dans le bon sujet

Ma fille a quitte sin appartement il y a deux ans et trois mois. Etant tte seule a l etat des lieux

et un peu fragile elle a signé l'état des lieux sans se douter que la société allait lui retenir non seulement sa caution mais aussi 1200 euros de frais. Car l'appartement était si très sale. Elle a signé, ok c'était signé, même si c'est moi qui avais nettoyé et refait une chambre en papier. Ma fille vient de finir de payer péniblement.

Ma question: a-t-on le droit de dépasser à ce point une caution?
Doit-on attendre toutes les factures justifiant? Et est-ce trop tard pour les réclamer?
Merci pour vos réponses

Par **sophiejo**, le **22/10/2013 à 19:06**

merci beaucoup. ils n'ont pas adressé de factures.
y a-t-il une limite de temps pour réclamer les factures, et y a-t-il une limite de temps pour le bailleur, pour effectuer les travaux de réhabilitation?
S'ils n'ont pas fait de travaux depuis deux ans et demi, (la sortie de notre fille), est-ce normal?
merci pour vos réponses