



Dépôt de garantie à restituer et charges locatives impayées

Par **romiamata**, le **14/08/2017** à **17:46**

Bonjour,

Ma locataire m'a donné congé avec un mois de préavis mais n'a pas encore réglé les charges locatives. Serai-je en droit de retirer le montant de ces charges du dépôt de garantie que je dois lui restituer à son départ? Merci d'avance.

Par **amajuris**, le **14/08/2017** à **18:50**

bonjour,

le dépôt de garantie est pour couvrir d'éventuels manquements du locataire (loyers ou charges impayés, réalisation des réparations locatives...).

il doit être restitué dans un délai maximal de :

- 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée,
- 2 mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée.

Le délai commence à partir du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre:

- en mains propres au bailleur ou à son mandataire (l'agent immobilier),
- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

vous pouvez donc retenir les charges locatives impayées et vous avez selon le cas 1 ou 2

mois pour lui restituer le dépôt de garantie, une fois déduits les charges impayées.

vous pouvez consulter ce lien:

<http://www.conso.net/content/le-depot-de-garantie-en-10-questions>

salutations

Par **romiamata**, le **14/08/2017 à 19:06**

merci amatjuris mais ma locataire ne payera jamais ou chipotera pendant des mois les charges locatives. Puis-je les retirer du depot de garantie? merci d'avance

Par **amajuris**, le **14/08/2017 à 19:08**

si vous lisez mon message et le lien, vous avez le droit de déduire du dépôt de garantie les charges impayées.

Par **Juliette3438**, le **14/08/2017 à 21:00**

bonjour,

1) pourquoi votre locataire n'a encore payé aucune charges ? Comment ce paiement était-il prévu sur le contrat de location (provisions ? comprises ? au forfait ?)

2) vous n'avez pas à restituer le DG LE jour de son départ : le délai de restitution dépend de la comparaison des 2 EDL, comme dit ci-dessus.

3) si provisions de charges mensuelles (le + courant) le locataire devra payer la régularisation annuelle faite après l'approbation des comptes en AG, sur justificatif. Le bailleur devra fournir le justificatif à son locataire dans le mois qui suit cette AG : à cet effet, et si le logement se trouve dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver 20% du DG dans l'attente de l'approbation des comptes en AG.

(art. 22 de la loi du 6/7/1989 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6)

4) s'il y a dettes (de loyer, de charges), vous retenez la totalité de ces dettes sur le DG + vous pouvez retenir 20% de ce DG pour le paiement de la régularisation (au prorata de son temps d'occupation) des charges à venir.

CDT.

Par **romiamata**, le **14/08/2017 à 21:35**

Merci Juliette. Oui il y a des dettes de charges (elle ne payait que les provisions, insuffisantes, avec le loyer) et si je ne peux retenir que 20% sur le DG ma locataire ne va pas se gêner pour ne pas les payer. Quand un locataire sait qu'il a tous les droits, pourquoi se gênerait-il? Bien cordialement.

Par **Lag0**, le **14/08/2017** à **23:49**

[citation] et si je ne peux retenir que 20% sur le DG ma locataire ne va pas se gêner pour ne pas les payer. [/citation]

Bonjour,

La limitation à 20% du dépôt de garantie ne concerne que la retenue en vue de la future régularisation des charges encore inconnue au moment du départ du locataire.

Mais cela ne concerne pas un éventuel impayé pour une ou plusieurs régularisations déjà demandées.

Par **romiamata**, le **15/08/2017** à **08:38**

Merci LAGO mais je ne crois plus à l'efficacité de ces lois. Cette locataire me trainera en justice pour dépôt non restitué et les frais seront encore pour moi. Bien cordialement.

Par **Lag0**, le **15/08/2017** à **10:07**

J'ai du mal à vous suivre...

Si vous avez fait les choses correctement, que vous avez adressé la régularisation des charges à votre locataire en respectant bien la loi 89-462, vous pouvez sans crainte retenir l'éventuelle dette de votre locataire sur son dépôt de garantie. Si le locataire saisit la justice, le juge ne pourra que lui rappeler ce fait.

En revanche, et vos propos me font douter, si vous avez fait les choses n'importe comment, vous laissez, bien sûr, une voie de contestation au locataire. C'est pour cela que nous vous conseillons fortement de bien prendre connaissance non seulement de vos droits de bailleur, mais surtout de vos devoirs. Ceci de façon à être irréfutable dans votre gestion.

Sinon, il reste la possibilité de prendre un mandataire qui, lui, sera au fait de toute la réglementation...

Par **romiamata**, le **15/08/2017** à **11:23**

Mais LAGO j'ai suivi la procédure au pied de la lettre, cela fait des jours que je vous embête tous... Mais je me méfie d'une personne pas nette capable de tout!

Par exemple, bien qu'elle parte à la fin du mois elle a encore fait faire un devis de transformation sans m'en aviser et en utilisant mon nom et j'ai dû appeler l'entreprise pour me présenter et préciser que je n'avais pas commandé de devis! Avouez qu'il y a de quoi tourner en bourrique.

Non pas de mandataire, j'ai déjà donné et ce fut une véritable arnaque!
Bien cordialement et merci pour votre patience.

Par **Lag0**, le **15/08/2017** à **12:12**

[citation]Non pas de mandataire, j'ai déjà donné et ce fut une véritable arnaque! [/citation]

Il faut se renseigner un peu et bien choisir...

Cela fait plus de 30 ans que je suis bailleur. J'ai commencé en gérant moi même puis, faute de temps à accorder à la gestion, j'ai pris un premier mandataire. Celui-ci ne me donnant pas satisfaction, j'ai changé et cela fait plus de 20 ans que j'ai le même mandataire et en suis tout à fait satisfait.

Par **romiamata**, le **15/08/2017** à **12:18**

Lag0 ne pouvez-vous pas me donner des coordonnées en message privé?

Par **Lag0**, le **15/08/2017** à **14:39**

Cela ne vous serait pas de grande utilité à moins d'être dans la même ville que moi...

Par **Juliette3438**, le **21/08/2017** à **01:56**

bonsoir romiamata,

c'est bien d'être persuadée de "tout bien faire tout bien comme il faut", mais à lire vos réponses... on peut en douter...

voir point 4 de mon post du 14/08 à 21h et celui de Lag0 du même soir à 23h49.

Lag0 vous a donné des conseils pour vous former à devenir un bailleur averti (et même peut-être un lien, si ma mémoire est bonne ?), et vous devriez vraiment commencer par ça... pour commencer à maîtriser toutes les lois et subtilités de la location... qui vous échappent complètement à l'heure actuelle.

Cdt.