



## Pénalités de retard pour non restitution dépôt de garantie

-----  
Par pouletbasquaise

Bonjour,

Est-ce que les pénalités de retard pour non restitution du dépôt de garantie sont dûes par le bailleur y compris lorsque l'EDL de sortie n'est pas parfaitement conforme à l'EDL d'entrée ?

Je m'explique : lors de l'EDL de sortie le propriétaire inscrit que certains éléments doivent être nettoyés et annonce qu'il fera venir une entreprise de nettoyage (je trouve que c'est clairement abusé vu l'état dans lequel j'ai rendu l'appart, mais passons).

6 mois plus tard, toujours rien reçu.

Il me semble donc que je suis légitime à attendre de sa part la restitution du dépôt de garantie (modulo les frais de nettoyage, même s'ils ne sont pas signifiés dans les 2 mois ?) grevé des pénalités de retard à chaque mois entamé à partir du 3e mois suivant l'état des lieux de sortie, est-ce que vous partagez cette lecture ?

Merci d'avance,

-----  
Par kang74

Bonjour

Avez vous bien donné par écrit votre nouvelle adresse ?

Pour le reste c'est un juge qui décide de pénalités de retard .

Avant d'en passer par là, commencez pas une mise en demeure de vous rendre votre dépôt de garantie, lui rappelant qu'il s'expose à vous devoir des pénalités de retard, le tout en LRAR .

-----  
Par pouletbasquaise

Merci pour votre réponse.

Ma nouvelle adresse est indiquée sur l'état des lieux de sortie donc bien en connaissance du propriétaire.

Si je comprends bien, je ne peux pas exiger moi ces pénalités de retard, alors que le retard est manifeste ?

Question subsidiaire : est-ce que les retenues sur le dépôt de garantie doivent avoir lieu dans la période légale des 2 mois suivant la remise des clés ? Autrement dit, s'il ne m'a pas fourni de justificatifs à une éventuelle retenue dans cette période, est-ce qu'il est encore en droit de le faire ?

Merci d'avance,

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le bailleur a 3 ans pour réclamer le paiement des dégradations, sur la base d'un justificatif (devis ou facture) et conformément à l'article 22 de la loi n°89-462, il vous doit une pénalité de retard au delà de 2 mois après la remise des clés.

Comme il y a assez peu de chance qu'il s'exécute spontanément, il faudra réclamer par courrier RAR, puis si besoin au tribunal.

A lire :

-----  
Par pouletbasquaise

Merci pour la réponse et le lien !

L'articulation entre le délai de 3 ans accordé au bailleur pour réclamer le paiement d'une dégradation et le délai de 2 mois imposé au bailleur pour restituer le dépôt de garantie sur la base de justificatif me paraît flou. Normalement, la restitution du dépôt de garantie vaut solde de tout compte : si la loi impose au bailleur de restituer le dépôt de garantie sous 2 mois, sur quelle base pourrait-il, 2 ans plus tard, venir réclamer un nouveau paiement, alors qu'entretemps d'autres locataires ont joui de l'appartement, et comment pourrait-il prouver que les dégradations viennent d'un locataire parti depuis plusieurs années ?

Quoi qu'il en soit ça n'est pas ma situation actuelle.

Plusieurs mois après la remise des clés, je constate que mon propriétaire ne répond plus à mes mails et cherche à se faire oublier, aussi je me demande si face à cette stratégie et au moment d'engager une phase de mise en demeure par recommandé, je peux lui dire que contrairement à sa stratégie, plus il attend plus il y perd, chaque mois de retard entamé l'obligeant à payer 10% du loyer en plus ? Ou est-ce que je ne suis pas habilité à demander ces pénalités de retard ?

Et, puis-je espérer, alors que l'appartement a été remis en location entretemps, m'opposer à une éventuelle retenue sur le dépôt de garantie si je ne suis pas en possession de justificatifs des frais de nettoyage qu'il évoquait ?

En clair, j'aimerais savoir ce que je suis en droit de demander pour faire valoir mes intérêts, sans vouloir inversement être dans l'abus de mon côté ou de m'échapper à mes devoirs : je suis prêt à admettre une retenue sur le dépôt de garantie histoire d'avoir la paix et de passer à autre chose, mais le comportement du bailleur (tenter de se faire oublier, temporiser, ne plus donner de nouvelles etc) ne me paraît pas très honnête de sa part et j'ai de moins en moins envie de lui faire de cadeaux.

-----  
Par yapasdequoi

Avez-vous lu les liens fournis ?

Le délai de 3 ans est un maximum, c'est le délai de prescription de toute dette locative.

Une retenue sur le DG se fait sur la base de l'état des lieux, et peu importe si le logement est reloué.

Un justificatif du montant retenu est soit une facture soit un devis.

Parfois c'est long à obtenir, mais reste légal.

Vous pouvez recopier l'article 22 dans votre courrier RAR au bailleur pour réclamer le décompte final, les justificatifs, le solde dû et les pénalités éventuelles. Et oubliez les mails... c'est inutile.

-----  
Par pouletbasquaise

J'ai bien pris connaissance des éléments transmis ; comme souvent dans les cas particuliers on a l'impression de ne pas être exactement dans les situations théoriques prévues par la loi.

Dans le cas où le bailleur me transmettrait finalement des éléments pour justifier qu'il refuse de me restituer le DG (même si les retenues ne correspondent pas à un élément identifié dans l'EDL de sortie), suis-je en droit d'exiger des pénalités de retard malgré tout ? S'il arrive à me démontrer que l'ensemble des réparations couvre le montant du DG, dans ce cas il serait légitime à ne pas me rendre le DG, et donc il ne serait pas en retard puisqu'il n'aurait rien à me rendre, je ne pourrais donc pas lui reprocher d'avoir tardé à me rendre 0?... uniquement d'avoir tardé à me prouver qu'il n'avait rien à me rendre.

A moins que les pénalités de retard ne s'appliquent pas seulement à la restitution du DG mais à la dette du bailleur dans sa totalité ? (Par exemple je suis aussi en attente du remboursement du prorata du dernier mois de loyer)

Ce qui me fait tiquer sur la question des retenues, c'est que l'EDL a été fait par un intermédiaire (agence immo), et le propriétaire, lorsque je l'ai eu au téléphone, a évoqué, pour justifier la non restitution du DG (dans sa totalité !), des éléments que l'agence immo a indiqué être en bon état sur l'EDL. Je trouve ça plutôt moyen, d'autant que je n'ai pour l'instant que sa parole et aucun document écrit.

S'il est en désaccord avec l'EDL sortie qu'a produit l'agence immo (facturé par l'agence au propriétaire uniquement), pour moi c'est un problème entre le proprio et son agence. Si j'ai un EDL de sortie où l'agence indique "bon état", ça me dérange que le propriétaire me dise derrière "on te rend pas le DG parce que mauvais état"...

Quoi qu'il en soit j'attends encore qqjours après ma relance d'aujourd'hui et je passerai à l'étape LRAR ...

Merci yapadequoi et kang74 pour vos réponses rapides !

-----  
Par kang74

Avez vous envoyé une mise en demeure en recommandé avec l'article 22 comme conseillé par Yapadequoi à votre bailleur?

Il n'y a pas à badiner, les états des lieux sont là pour cela, la possibilité de justifier par des devis ce qui a été noté sur les EDL ,aussi .

Les pénalités de retard s'applique comme des interets spécifiques sur la somme non rendue .  
Donc s'il n'y a rien à rendre effectivement,s'il n'a rien à vous rendre .  
M'enfin cela se justifie .

Pensez à votre protection juridique lié à votre contrat d'habitation pour la suite ( conciliation, tribunal) .

-----  
Par yapasdequoi

Je confirme : commencez par réclamer comme j'ai expliqué plus tôt sans vous poser trop de questions.  
Et si vous voulez plus de détails, consultez votre ADIL.

-----  
Par pouletbasquaise

Bonjour,

Je fais suite aux échanges précédents avec quelques éléments d'actualité.

Après avoir haussé le ton et rappelé au propriétaire ses obligations, il m'a envoyé le mois dernier un chèque de 300 ? euros, sans courrier, juste le chèque dans l'enveloppe.  
Un montant très en dessous de sa dette, rien que le montant du loyer à rendre est de plus de 500 sans parler du dépôt de garantie.

J'ai donc renvoyé une mise en demeure en recommandé, en rappelant tout ce qu'il me devait.

Il a répondu en me renvoyant un chèque de 70 ?, en affichant un décompte où il m'indique avoir eu une prestation ménage de 1200 ? !

Evidemment sans facture, sans aucun justificatif ...

Et évidemment c'est faux, l'agence immo m'avait indiqué lors de l'état des lieu de sortie qu'ils feraient venir une entreprise de ménage (si j'ai bien compris ils le font à chaque fois) et elle m'avait estimé cette prestation à une cinquantaine d'euros.

L'agence immo me confirme que 1200 ? c'est du n'importe quoi mais je sens qu'ils ne veulent pas trop se mouiller, ils me disent juste "à vous de voir ce que vous voulez faire ..."

En gros, ils pensent que j'aurais raison d'aller au tribunal mais en même temps ils sont payés par le proprio donc pas sûr de les avoir vraiment de mon côté jusqu'au bout.

L'état des lieux de sortie mentionne qu'il y a du ménage à effectuer, je pense qu'il va jouer là dessus ... mais 1200 ? c'est clairement n'importe quoi. Et cette somme lui permet bizarrement de solder sa dette, donc pour moi il est clair que cette somme est absolument fausse.

Bref, il commence un peu à me saouler donc je vais devoir me rapprocher d'une instance de conciliation, préalable au tribunal, c'est bien ça ?

-----  
Par yapasdequoi

En effet.

Vos courriers successifs n'ayant pas réglé le litige, vous pouvez saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

Les liens déjà fournis vous donnent les détails.