



Dépôt de garantie non restitué

Par Locataire_dans_le_besoin

Bonjour,

N'étant pas un professionnel du droit je sollicite votre aide concernant le litige suivant :

J'étais locataire d'un appartement jusqu'en janvier 2024.

- le dépôt de garantie ne m'a pas été restitué
- la régularisation des charges 2023 non plus (celle de 2022 ok).

Je prévois de mettre en demeure l'agence de me restituer ce qu'elle me doit.

Je m'interroge sur les points suivants :

- 1 ou 2 mise en demeure ? (1 pour le DDG et 1 pour les charges? ou une unique suffit-elle ?)
- je dois les adresser à qui ? l'agence ? le directeur d'agence ? ou le propriétaire ?

Je vous remercie pour votre aide !

locataire_dans_le_besoin

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous ne dites pas comment le bail s'est terminé. Vous aviez donné votre congé ? et rendu les clés ?

Un seul courrier suffira pour toutes vos demandes, recommandé avec accusé de réception et adressé au PROPRIETAIRE, qui est le seul responsable légal de cette location.

Vous pouvez adresser une copie à l'agence, mais rien ne dit qu'elle est toujours en charge de la gestion locative.

Dépôt de garantie :

cf ce lien avec un modèle de lettre à adapter à votre situation :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Vous ne dites pas si l'état des lieux de sortie a fait apparaître des dégradations ?

A savoir : Si un solde vous est dû, vous pouvez demander aussi une indemnisation de 10% du loyer par mois de retard.

Régularisation des charges locatives :

cf ce lien pour tout comprendre.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947[/url]

A savoir que la prescription est de 3 ans.

Par Locataire_dans_le_besoin

Merci yapasdequoi pour la réponse expresse !

C'est le propriétaire qui m'a donné congé pour reprise.

On a fait un état de lieu + remise des clés + départ du logement le même jour.

L'état des lieux de sortie, avec l'agence, faisait état d'une dégradation que je n'ai pas contesté.

D'autres dégradation ont été évoqué à l'oral mais non inscrite dans l'état des lieux.

Surprise : le lendemain j'ai reçu un mail de l'agence pour me dire qu'il garderait tout en raison des nombreuses dégradations observées a posteriori...
Depuis plus de nouvelle.

Je n'ai pas trop aimé la méthode. Je vais profiter des vacances d'été pour essayer de récupérer le reliquat

Par yapasdequoi

La retenue doit être justifiée par un devis ou une facture correspondant à la dégradation notée sur l'EDLS.
Demandez dans votre courrier cette justification du montant.

Le bailleur avait 2 mois (donc jusque mars 2024) pour vous restituer le solde.

Il faut aussi tenir compte dans le décompte final des régularisations de charges. Lesquelles doivent aussi être justifiées.
Lisez bien les liens fournis avant de rédiger votre courrier.

Vous pouvez aussi vous faire aider par votre ADIL (c'est gratuit)

Par Locataire_dans_le_besoin

Merci beaucoup yapasdequoi !

J'ai bien pris connaissance de ces deux pages (qui sont très claires d'ailleurs, bravo au service public).

Je vais rédiger mon courrier avec l'aide de vos conseils.

Je le posterais peut-être ici pour être sûr de pas faire d'erreurs qui l'invaliderait (c'est ma première mise en demeure), et vous tiendrais au courant de la suite si ça peut aider d'autres personnes

Par yapasdequoi

Surtout faites valider le courrier par votre ADIL.
Ne tardez pas car la prescription est de 3 ans pour les charges.

Et ensuite il faudra éventuellement saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

Par Locataire_dans_le_besoin

A propos de l'indemnisation égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard :

1) est-ce que je rajoute "Je vous rappelle par ailleurs que, la somme restant due sera majorée de 10% du loyer mensuel" ?

ou 2) puisque je le mets en demeure de me payer sous 7 jours je fais le calcul : "Je vous rappelle par ailleurs que, la somme restant due est majorée de 10% pour chaque période mensuelle commencée en retard, soit 180% (pour 18 mois) du loyer mensuel (510 euros), soit 918 euros."

merci !!

Par yapasdequoi

Citez simplement l'article 22.

Par Locataire_dans_le_besoin

Je me suis inspiré du modèle proposé par PAP.fr
J'aurais bien aimé voir l'ADIL mais il n'y a aucun RDV dans les 15 prochains jours.
Je ne voudrais pas abuser de votre gentillesse mais si vous pouviez me donner un avis ça serait top !

Lettre recommandée avec AR
Objet : Restitution partielle du dépôt de garantie
Mise en demeure

Monsieur,

A ce jour et sauf erreur de ma part, vous ne m'avez pas restitué mon dépôt de garantie dont le montant s'élève à 1020 euros, pour le logement situé au XXX, dans lequel j'ai été locataire du XXX au 02/01/2024.

Je vous rappelle que j'ai quitté le logement le 02/01/2024, qu'il a été établi un état des lieux de sortie contradictoire de sortie avec l'agence XXX le 02/01/2024, qu'à cette occasion, j'ai remis les clés à l'agence XXX le 02/01/2024.

L'état des lieux de sortie faisant état de dégradations, vous deviez procéder à une restitution partielle du dépôt de garantie. Conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, la restitution du dépôt de garantie doit intervenir dans un délai maximal de 2 mois à compter de la remise des clés lorsque l'état des lieux de sortie a fait apparaître des dégradations intervenues dans le logement. Faute de quoi, il sera majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel hors charges, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Or, à ce jour, le délai de restitution est dépassé. Je vous rappelle par ailleurs, que devez produire des justificatifs pour toute somme retenue.

En conséquence, je vous mets en demeure de me restituer la somme de 1020 euros, déduction faite des retenues justifiées dans un délai de 7 jours à compter de la réception de la présente, ainsi qu'une majoration égale à 10 % du loyer mensuel hors charges, pour chaque période mensuelle commencée en retard (soit 918 euros pour 18 mois). A défaut, je me verrai contraint de saisir la juridiction compétente.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Si ça vous paraît valable j'irais la poster aujourd'hui.

Par yapasdequoi

Je pense que c'est très bien.
Vous n'avez pas parlé de la régularisation des charges ?
Autant faire un seul courrier ...

Pour éviter de trop rêver sur les 10%, le solde de charges peut aussi être déduit du dépôt de garantie. Et donc si vos provisions étaient insuffisantes, vous pourriez même devoir payer un (petit ?) supplément.
Mais c'est toujours mieux d'en avoir le décompte exact et justifié.

Par Locataire_dans_le_besoin

Vous avez 100% raison ! Je rectifie.
Sur la régulation des charges, sur les 5 précédentes régulations, la régulations en ma faveur était de l'ordre de 40% à chaque fois, statistiquement elle m'était favorable

Lettre recommandée avec AR
Objet : Mise en demeure de restitution partielle du dépôt de garantie et de procéder à la régularisation annuelle des charges locatives
Mise en demeure
Pièce-jointe : relevé d'identité bancaire
Monsieur,

A ce jour et sauf erreur de ma part, vous ne m'avez pas restitué mon dépôt de garantie dont le montant s'élève à 1020 euros, pour le logement situé au XXX, dans lequel j'ai été locataire du XXX au 02/01/2024. À ce jour, je constate également que la régularisation des charges pour l'année 2023 ne m'a toujours pas été communiquée.

Je vous rappelle que j'ai quitté le logement le 02/01/2024, qu'il a été établi un état des lieux de sortie contradictoire de sortie avec l'agence XXX le 02/01/2024, qu'à cette occasion, j'ai remis les clés à l'agence XXX le 02/01/2024.

L'état des lieux de sortie faisant état de dégradations, vous deviez procéder à une restitution partielle du dépôt de garantie. Conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, la restitution du dépôt de garantie doit intervenir dans un délai maximal de 2 mois à compter de la remise des clés lorsque l'état des lieux de sortie a fait apparaître des dégradations intervenues dans le logement. Faute de quoi, il sera majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel hors charges, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Or, à ce jour, le délai de restitution est dépassé. Je vous rappelle par ailleurs, que devez produire des justificatifs pour toute somme retenue. Je vous rappelle également

que conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, vous êtes tenu de procéder à une régularisation annuelle des charges locatives, en comparant les provisions versées et les dépenses réelles.

En conséquence, je vous mets en demeure de me restituer la somme de 1020 euros, déduction faite des retenues justifiées dans un délai de 7 jours à compter de la réception de la présente, ainsi qu'une majoration égale à 10 % du loyer mensuel hors charges, pour chaque période mensuelle commencée en retard (soit 918 euros pour 18 mois). Je vous mets également en demeure de procéder à la régularisation des charges locatives dues pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 dans un délai de 7 jours à compter de la réception de la présente. A défaut, je me verrai contraint de saisir la juridiction compétente.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Par yapasdequoi

Il faut insister plus sur la justification des retenues Ce n'est pas une "restitution partielle" mais une restitution du solde avec justification du montant retenu concernant la dégradation et seulement celle citée dans l'EDLS.

Sinon il peut répondre comme l'agence : "tout le dépôt est utilisé pour la remise en état."

Par Locataire_dans_le_besoin

Merci yapasdequoi, j'ai tenu compte de votre conseil d'insister sur la justification des retenues en reprenant votre formulation (et j'ai également scindé le dernier paragraphe en 2). Voici ma copie :

Objet : Mise en demeure de restitution du solde avec justification du dépôt de garantie et de procéder à la régularisation annuelle des charges locatives

Mise en demeure

Pièce-jointe : relevé d'identité bancaire

Monsieur,

A ce jour et sauf erreur de ma part, vous ne m'avez pas restitué mon dépôt de garantie dont le montant s'élève à 1020 euros, pour le logement situé au XXX, dans lequel j'ai été locataire du XXX au 02/01/2024. À ce jour, je constate également que la régularisation des charges pour l'année 2023 ne m'a toujours pas été communiquée.

Je vous rappelle que j'ai quitté le logement le 02/01/2024, qu'il a été établi un état des lieux de sortie contradictoire de sortie avec l'agence XXX le 02/01/2024, qu'à cette occasion, j'ai remis les clés à l'agence XXX le 02/01/2024.

L'état des lieux de sortie faisant état de dégradations, vous devez procéder à la justification des retenues et à la restitution du solde. Conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, la restitution du dépôt de garantie doit intervenir dans un délai maximal de 2 mois à compter de la remise des clés lorsque l'état des lieux de sortie a fait apparaître des dégradations intervenues dans le logement. Faute de quoi, il sera majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel hors charges, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Or, à ce jour, le délai de restitution est dépassé. Je vous rappelle par ailleurs, que devez produire des justificatifs pour toute somme retenue. Je vous rappelle également que conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, vous êtes tenu de procéder à une régularisation annuelle des charges locatives, en comparant les provisions versées et les dépenses réelles.

En conséquence, je vous mets en demeure de me restituer la somme de 1020 euros, déduction faite des retenues justifiées concernant la dégradation et seulement celle citée dans l'état des lieux de sortie, ainsi qu'une majoration égale à 10 % du loyer mensuel hors charges, pour chaque période mensuelle commencée en retard (soit 918 euros pour 18 mois) dans un délai de 7 jours à compter de la réception de la présente. A défaut, je me verrai contraint de saisir la juridiction compétente.

Je vous mets également en demeure de procéder à la régularisation des charges locatives dues pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 dans un délai de 7 jours à compter de la réception de la présente. A défaut, je me verrai contraint de saisir la juridiction compétente.

Par yapasdequoi

vous deviez procéder à une restitution partielle

à améliorer.

vous devez procéder à la justification des retenues et restitution du solde.

Par Locataire_dans_le_besoin

c'est un édité un grand merci, je vous suis très reconnaissant !

je vais l'imprimer, signer puis direction la poste par cette belle journée.

Je vous tiens au courant de la suite

Par yapasdequoi

Laissez 15 jours pour la réception du recommandé, plus les 7 jours de délai.
On verra la suite.

Par Locataire_dans_le_besoin

Je viens de m'apercevoir que j'ai mal calculé la majoration.
J'ai ajouté 12 mois donc le calcul est faussée.

Les chiffres sont illustratifs mais ça donne l'erreur suivante :

- ainsi qu'une majoration égale à 10 % du loyer mensuel hors charges, pour chaque période mensuelle commencée en retard (soit 1530 euros pour 30 mois)

au lieu de :

- ainsi qu'une majoration égale à 10 % du loyer mensuel hors charges, pour chaque période mensuelle commencée en retard (soit 918 euros pour 18 mois)

Dois-je refaire un courrier ?

Par yapasdequoi

Non.
Le bailleur rectifiera de lui même, il protestera, ou alors ne lira rien et mettra la lettre à la poubelle.
Ce premier courrier est une démarche préalable à une procédure judiciaire que vous n'éviterez sans doute pas.

Par Locataire_dans_le_besoin

Excellent
Merci ça me rassure