Dépôt de garantie saisie sans justificatif

Par Maelia17

Bonjour,
J'ai déménagé en juin 2021 et 2 mois après, l'agence immobilière à pris l'intégralité de mon dépôt de garantie de 450 ? et m'a envoyé une simple lettre pour expliquer chaque montant retenu et ce que je leur devais encore, soit 93 ? de plus.

Je leur ai donc demandé par courrier recommandé avec accusé de réception, de me fournir les devis ou factures justifiant cette saisie, car des montants me paraissaient injustifiés. Je n'ai eu aucun retour de ma lettre et mes messages restent sans réponse. Ils ne m'ont même pas réclamé les 93 ?.

Comme cela fait déjà 1 an. Est-ce qu'il est toujours possible d'avoir un recours pour récupérer mon dépôt de garantie avec les 10 % de loyer par mois de retard où cela ne sert à rien de se lancer dans une procédure ?

J'ai mis un peu de temps à réagir à cause de souci personnel, mais je ne trouve pas très correcte de la part de cette agence de ponctionné l'argent sans justificatif alors qu'il me semble que c'est la loi.

Merci beaucoup pour votre aide, car j'ai lu plusieurs choses, mais je ne connais pas vraiment mes droits. Bonne journée.

Par morobar

Bonjour,
Avant de commencer la bagarre, vous devez bien avoir une idée selon le déroulement de l'état des lieux de sortie.

Par janus2

Comme cela fait déjà 1 an. Est-ce qu'il est toujours possible d'avoir un recours pour récupérer mon dépôt de garantie avec les 10 % de loyer par mois de retard où cela ne sert à rien de se lancer dans une procédure ?

Bonjour,
Le délai de prescription est de 3 ans, donc oui, il est toujours temps...

Par AGeorges

Bonsoir Maelia,

La procédure est décrite là :

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

Visiblement, l'agence n'a pas respecté grand chose.
Tout courrier indiquant que le DG a été conservé doit être accompagné de factures ou de devis justificatifs.

La seule base est l'état des lieux de Sortie dont vous ne parlez pas. Et bien sûr, il doit être comparé à celui d'entrée. Cet EDLS doit être contradictoire, c'est-à-dire qu'il doit être signé par le bailleur (ou l'agence si elle est mandatée pour cela) et vous-même.

Merci de dire ce qu'il en est.

Par yapasdequoi

Bonjour
Si vos lettres de réclamation en RAR ne donnent rien vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation puis le tribunal si besoin

La prescription est bien de 3 ans.

Par Maelia17

Bonjour,

Tout d'abord merci pour vos nombreuses réponses qui m'éclairent un peu plus. Pour l'EDLS ne pouvant être présente moi-même, c'est ma belle-mère qui m'a représenté et signer et j'ai reçu la copie.

Au vu des informations que vous m'avez apporté, j'aurais d'autres questions à poser.

Est-ce que l'agence peut me fournir comme preuve, une facture datée après le délai maximum de 2 mois de restitution ou non du dépôt de garantie ?

J'ai vu également qu'elle m'avait pris 112 ? de taxe d'ordures ménagère en prorata alors que je l'avais mensualisé et que je payais 15 ? par mois. Et ce que je devais payer l'année entière même si j'ai quitté le logement en juin ?

J'espère que mes phrases sont bien formulées. Ne m'y connaissant pas du tout, je n'emploie peut-être pas les bons termes.

Merci encore et bonne journée.

Par AGeorges

Bonjour Maelia,

1. Si le logement a été reloué et utilisé peu après votre départ, produire une facture de remise en état datée de quelques mois "après" n'a pas vraiment de sens.
Par ailleurs, Il faut comprendre les termes de "remise en état". Il ne s'agit pas de remise à neuf. Une dégradation régulière liée au temps qui passe reste à la charge du propriétaire. Une partie de votre loyer est liée à cela. Il faut donc bien regarder les deux états des lieux et le devis ou la facture pour voir si c'est justifié.

2. Pour la TEOM. Quand vous utilisez le terme prorata, disons que c'est une abréviation pour 'prorata temporis', le terme complet indique bien que le calcul a été fait sur la base du temps où vous étiez là. Donc, apparemment, vous n'avez pas payé pour la période après juin.
Mais sur ce sujet, il n'est pas possible de dissocier complètement la TEOM du reste des charges.
La règle générale est que vous avez fait une avance de charges (vous dites 15? par mois ?), et que les vraies dépenses du propriétaire étaient de X euros, tout compris, avec la TEOM (qui est connue plus tard). Ce qui compte alors est la différence. En supposant que l'on traite à l'année depuis janvier, et que vous êtes partie fin juin :
- vous avez avancé 6x15? = 90?
- Le propriétaire a payé X? de charges "locatives".

On va donc comparer 90? et X?, et selon le plus grand des deux chiffres, c'est vous qui devrez de l'argent à votre ex-propriétaire ou le contraire.

Voyez bien que, en donnant un ou deux chiffres de l'ensemble, il n'est pas possible d'en déduire un détail complet.

Si les 15? étaient uniquement payés en avance pour la TEOM, alors si vous devez 112? au total et que vous avez déjà payé 90?, votre propriétaire peut vous demander 22?.

Tout cela est un peu compliqué. Cela tient au fait que les CHARGES (provisions) ne sont pas un "loyer" ou une rémunération, mais une avance que l'on fait sur la consommation réelle qui n'est pas connue.
Et donc, quand on connait tout, il reste à régulariser ...

Par Maelia17

Merci infiniment d'avoir, encore une fois, pris le temps de me répondre et de partager vos connaissances. Cela m'aide beaucoup et je vais pouvoir suivre vos conseils. Je vous souhaite une très bonne journée.

Par janus2

Est-ce que l'agence peut me fournir comme preuve, une facture datée après le délai maximum de 2 mois de restitution ou non du dépôt de garantie ?

Bonjour,
Oui, c'est admis par la jurisprudence.
Selon les travaux à réaliser, il n'est pas toujours possible de les faire effectuer dans un délai de 2 mois.
Surtout en ce moment, il est très difficile de trouver des artisans qui peuvent intervenir immédiatement.
Il est même parfois difficile d'avoir un simple devis dans le délai de 2 mois...

Par Maelia17

Bonjour,

Tout d'abord merci pour vos nombreuses réponses qui m'éclairent un peu plus. Pour l'EDLS ne pouvant être présente moi-même, c'est ma belle-mère qui m'a représenté et signer et j'ai reçu la copie.

Au vu des informations que vous m'avez apporté, j'aurais d'autres questions à poser.

Est-ce que l'agence peut me fournir comme preuve, une facture datée après le délai maximum de 2 mois de restitution ou non du dépôt de garantie ?

J'ai vu également qu'elle m'avait pris 112 ? de taxe d'ordures ménagère en prorata alors que je l'avais mensualisé et que je payais 15 ? par mois. Et ce que je devais payer l'année entière même si j'ai quitté le logement en juin ?

J'espère que mes phrases sont bien formulées. Ne m'y connaissant pas du tout, je n'emploie peut-être pas les bons termes.

Merci encore et bonne journée.

Par AGeorges

Bonjour Maelia,

Votre dernier message est la répétition EXACTE d'un message précédent.
Merci de revérifier ce que vous vouliez dire de nouveau.

(il y a quelques bizarreries de fonctionnement sur ce forum,
mais si vous saisissez un message et cliquez ensuite sur AJOUTER CE MESSAGE, cela fonctionne très bien.)

La preuve !

Par Maelia17

Bonjour,

Non, c'est un bug, car je n'ai absolument rien voulu écrire. Par contre cet onglet était ouvert sur mon navigateur donc c'est sûrement ce qui a provoqué le dit bug. Désolée pour le dérangement. Et encore merci pour votre aide. Bonne journée.