



## Dépôt de garantie : SCI du propriétaire qui disparaît

-----  
Par Pin parasol

Bonjour,

Il y a 9 ans, j'ai signé un bail auprès de Monsieur X en tant que locataire. Sur le contrat du bail, le bailleur est désigné comme étant « Monsieur X, SCI S ». J'ai donné le chèque de dépôt de garantie à ce Monsieur X.

Par la suite, toutes ces années, une agence immobilière s'est occupée de la gestion de l'appartement.

Puis, au début de cette année 2022, j'ai reçu un avis de congé pour reprise personnelle : Monsieur X et Monsieur Y, cogérants de la SCI, reprennent l'appartement pour y loger leur parent âgé Monsieur Z. Je n'ai pas contesté, tout avait l'air dans les formes.

J'ai libéré l'appartement avant la date du congé. Pas grand-chose à signaler sur l'état des lieux de sortie : tout était propre, fonctionnel, rien d'abîmé. Cet état des lieux de sortie a été fait par huissier en présence de moi-même et de Monsieur X.

Je n'ai depuis jamais reçu de facture ou de devis faisant mention de réparations locatives que je n'aurais pas faites, et qui justifie qu'on impute de l'argent sur mon dépôt de garantie.

Donc, 1 mois après avoir quitté les lieux, j'ai réclamé mon dépôt de garantie par courrier A/R auprès de l'agence. L'agence m'a répondu que cet argent était aux mains de mes propriétaires, sans plus de précision.

2 mois plus tard, j'ai refait un courrier avec A/R pour réclamer cet argent. J'ai envoyé cette fois le courrier à la fois à l'agence et auprès de « Monsieur X, SCI S », qui est le nom inscrit sur le contrat de bail.

J'ai reçu l'accusé de réception de l'exemplaire de la lettre envoyée à l'agence, mais pas celui de l'exemplaire destiné à « Monsieur X, SCI S ». Par contre, Monsieur X m'a informé par mail qu'il n'avait plus le contrôle de sa SCI et qu'il ne pouvait donc pas donner suite à ma demande.

J'ai demandé un rendez-vous auprès d'un conciliateur de justice, mais ils sont très demandés dans cette ville et leurs plannings sont pleins pour plusieurs mois.

Que puis-je faire de plus ?

Merci !

-----  
Par ESP

Bonjour

Contactez le 3939 pour savoir si vous pouvez saisir un autre conciliateur et prenez aussi contact avec l'Anil ou l'Adil de votre secteur, dont les juristes rendent de bons services.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Suite à votre courrier RAR sans résultat, vous pouvez aussi assigner directement Monsieur X et la SCI au tribunal pour restitution du dépôt de garantie.

Entretemps, faites une recherche auprès du SPF pour savoir QUI est actuellement propriétaire du logement, car c'est celui-là qui vous doit le dépôt de garantie.

Lire cette page :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301

[/url]

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Pin Parasol,

Vous avez remis un dépôt de garantie à une SCI. Il s'agit d'une personne morale indépendante. Vous avez quitté le logement dont cette SCI est propriétaire, elle doit donc vous restituer votre DG.

Selon l'accord entre l'agence qui vous a loué et le propriétaire (la SCI), c'est l'un ou l'autre qui est le gardien de votre DG. Il semble que ce ne soit pas l'agence.

Puisque la SCI existe encore, mais dans d'autres mains, c'est qu'elle a changé d'associés, mais cela n'a pas à voir avec votre créance qui doit encore exister dans les comptes de cette SCI. Même si, depuis, l'appartement concerné a été vendu, la créance existe toujours.

Donc, vous faites une recherche via le Société.com ou le infogreffe, vous récupérez l'adresse du siège social de cette SCI et vous leur faites un courrier recommandé de mise en demeure de vous restituer votre DG si cela fait plus de deux mois. Sinon, vous leur rappelez qu'il doivent toujours vous rembourser et que votre nouvelle adresse est xxx.

Pour moi, vous n'avez pas à assigner Mr X. Le problème est avec la personne morale SCI. Si Mr X en a été le gérant ou un des associés pendant un temps, ce n'est plus le cas aujourd'hui. Donc, oubliez-le.

(Enfin, c'est mon AVIS).

-----  
Par yapasdequoi

S'il s'avère que la SCI n'est plus propriétaire du bien, c'est le nouveau propriétaire qui doit vous rendre votre dépôt de garantie.

C'est donc important de déterminer qui est réellement propriétaire de ce logement, si c'est toujours la SCI, ou bien directement Monsieur X ou encore une autre personne morale ou physique.

Rappel :

La loi de 89 article 22 indique :

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

-----  
Par janus2fr

Bonjour,

Pas très clair tout ça...

Il y a eu un congé pour reprise au profit d'un parent des cogérants de la SCI.

Or, lorsque le bailleur est une SCI, il ne peut pas y avoir de congé pour reprise, sauf si c'est une SCI familiale et que le preneur est lui-même un associé de la SCI.

Il faut donc déjà vérifier cela. Est-ce bien une SCI familiale et le parent en question en était-il bien un associé. Sinon le congé n'est pas valide.

S'il s'avère que la SCI n'est plus propriétaire du bien, c'est le nouveau propriétaire qui doit vous rendre votre dépôt de garantie.

Dans la mesure où il y a eu congé pour reprise, le propriétaire, donc la SCI, n'a pas changé. Sinon, là encore, le congé ne serait pas valide.

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Pas clair non plus pour moi.

Rappel :

La loi de 89 article 22 indique :

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

Si vous étiez resté dans le logement et que la SCI le vende "occupé", alors, il y aurait eu un "nouveau" bailleur au sens de la loi de 89.

Mais ce n'est pas le cas. C'est la SCI qui détiendrait le DG, et elle a changé de locataire, apparemment conformément à la loi. Elle vous doit donc le DG.

Si, par exemple, j'avais ensuite racheté le logement à la SCI (en supposant que ce soit possible cf les remarques de Janus2) et que je décide de le louer, je ne serai pas devenu le nouveau bailleur au sens de la loi de 89. Je n'aurais aucun rapport avec vous, et je ne vois pas pourquoi la SCI, en supposant qu'elle ait été maintenue, m'aurait transmis VOTRE DG ...

Je ne pense donc pas que le message de Yapasdequoi soit pertinent dans votre situation.

Soit la SCI existe encore, et vous devez la retrouver pour réclamer, soit elle est en cours de dissolution et la clôture de ses comptes devrait faire apparaître qu'elle vous doit votre DG. Sinon, il faut chercher la responsabilité des derniers acteurs de cette SCI, gérant ou associés, les opérations de clôture n'ayant pas été réalisées conformément à la loi.

Si votre DG est resté dans le compte en banque de la SCI, il ne peut pas avoir été intégré au BONI/MALI de liquidation ! Enfin, ce n'est que mon AVIS.