Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Etat des lieux de sortie non fait-restitution dépôt de garantie

---
Par Jessicadream

Bonjour,

Mon compagnon a été en location pour une durée de plusieurs mois.
Il a rendu les clés à la propriétaire le vendredi 30 juin mais aucun état des lieux de sortie n'a été fait (sur papier)donc aucun document prouvant qu'il lui a rendu le 30, elle lui a dit qu'elle l'appellerait le lundi pour lui restituer son dépôt de garantie, mais depuis plus de nouvelles et elle ne répond plus.

Est ce que du fait qu'il n'y ait pas d'état des lieux de sortie (donc aucune preuve qu'il ait rendu les clés le 30) elle a le droit de ne pas lui restituer le dépôt de garantie ? si non, quels sont les recours ? (je crois qu'elle avait 1 mois pour le lui restituer)

Merci d'avance

Bonne journée

Par Isadore

Bonjour,

A-t-il une preuve qu'il lui a rendu ces clefs, à n'importe quelle date ?

Parce que le locataire doit payer une indemnité d'occupation après la fin du bail jusqu'à ce qu'il ait rendu les clefs.

Par Jessicadream

Merci pour votre réponse rapide

Non pas de preuve malheureusement

Comment faire ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
(EDIT)

Article 22 de la loi n°89-462
"(le dépôt de garantie) est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.
"Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées."

Par Jessicadream

Bonjour,

Merci pour votre réponse

Et si la propriétaire refuse de faire l'attestation de la remise des clés ? (car elle ne répond plus), comment faire ? pour se sortir de la situation
Car si elle lui demande une indemnité d'occupation dans 3 mois il va surement devoir payer une somme assez conséquente

Comme seule "preuve" il a un sms lui indiquant qu'il avait oublié de prendre la photo du compteur pour la résiliation de l'EDF et elle lui répond qu'elle lui enverra la photo le soir même (elle ne lui a pas envoyé) et depuis elle ne répond plus, je ne sais pas si ça constitue une preuve de remise des clés

Merci

Par yapasdequoi

Euh non. Rien de celà ne prouve qu'il a rendu les clés.
(EDIT)

Il peut aussi se faire confirmer ceci à l'ADIL.

Par yapasdequoi

PS: La bonne nouvelle c'est que sans état des lieux, le logement est supposé rendu en bon état.
La mauvaise nouvelle c'est que la propriétaire (si roublarde) peut faire un état des lieux par huissier en l'absence du locataire et après comparatif avec l'état des lieux d'entrée, peut retenir le coût des dégradations.

Par Jessicadream

Merci encore pour votre retour

Mais du coup si la propriétaire ne fait pas l'attestation de remises de clés, en plus de ne pas lui rendre le dépot de garantie elle peut lui demander l'indemnité d'occupation

mais y a t-il une solution si elle ne signe pas l'attestation de remises de clés pour qu'elle ne lui demande pas l'indemnité d'occupation ?

Merci

Par yapasdequoi

Non, il n'y a pas d'alternative, à part devant le tribunal.

Donc commencez par un courrier RAR pour réclamer le DG (comme si tout était normal...) et vous verrez la suite.

Par janus2

Bonjour,
Quel type de bail avait votre compagnon ? Celui-ci a t-il donné congé en bonne et due forme ?

Par yapasdequoi

Il a rendu les clés à la propriétaire le vendredi 30 juin
Elle a donc au moins jusqu'au 30 Juillet. Attendez le 1er Août pour réclamer.

Par Jessicadream

Bonjour,

Merci pour vos réponses

C'était un bail de location meublée (9 mois).

Il lui a remis les clés elle a fait l'état des lieux ce jour là mais rien n'a été fait par écrit, c'est bien ça le problème qui se pose, sans compter qu'il a oublié de relever le compteur EDF (placé a l'intérieur du logement) donc il est maintenant embêté a cause de ça aussi pour la résiliation de son contrat.

Je pense que la date de la remise des clés n'est plus très importante pour la demande du dépôt de garantie étant donné qu'elle n'a pas été faite par écrit :/

Par yapasdequoi

Un bail de location meublée est de 1 an renouvelable. Ou alors c'était un bail étudiant ?
Comment a-t-il donné congé ? et à quelle date expire le préavis ?

N'ayant aucune preuve de la remise des clés, vous vous inquiétez sur la restitution du dépôt de garantie : mais réclamer 3 jours après avoir rendu les clés serait assez mal venu. Si vous vous appuyez sur la "bonne foi" de chacun (car vous n'avez plus que ça) attendez au moins 1 mois.

Pour la résiliation du contrat d'électricité, c'est simple : vous contactez le fournisseur ! Si c'est un Linky (?), il y a un relevé automatique au moins journalier.

Par Jessicadream

Merci pour votre aide

La situation s'améliore: la propriétaire a fini par lui répondre après plusieurs jours
Elle va normalement lui rendre le dépôt de garantie, cependant est ce que si il la voit il vaut mieux qu'il lui fasse faire un écrit stipulant qu'elle a bien récupéré les clés le 30 juin ?
Ou du moment qu'elle restitue le dépôt de garantie l'écrit n'est plus nécessaire ? (se protéger de l'indemnité d'occupation)

Quitte a faire un écrit est ce qu'une attestation de remise de clés est suffisante, ou vaut-il mieux faire un état des lieux de sortie avec une mention qui indique que les clés ont bien été rendues ?

Merci

Par yapasdequoi

L'état des lieux de sortie / avec mention des clés et relevé de compteurs / daté et signé des 2 parties / est la meilleure solution.

Pour le moment vous n'avez que des promesses orales. Vous restez dans la notion de "bonne foi" ... sans recours juridique.

Vous n'avez pas répondu sur le congé.

Par Jessicadream

Merci

En fait c'était un bail étudiant (donc sur 9 mois uniquement) qui se terminait le 30 juin, il n'a pas pris congé

Par yapasdequoi

Voilà qui clot le débat sur le rendu des clés ! (Dommage de le préciser si tard.)

De plus pas d'état des lieux de sortie = logement rendu en bon état
Fin du bail = fin du contrat d'électricité, il suffit d'en informer le fournisseur

article 25-7
Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable.

Oubliez donc les réponses données précédemment.... que je vais d'ailleurs éditer de ce pas.

Attendez le 1er Août pour exiger le DG par courrier RAR, s'il n'a pas été rendu avant.

Par Jessicadream

Je ne savais pas que ça changeait quelque chose pour un bail etudiant, après mon copain n'est pas étudiant donc je sais pas si c'est vraiment légal

Mais du coup pas besoin de faire un document justifiant la remise des clés ? Ni un état des lieux de sortie?

Par yapasdequoi

Le bail étudiant de 9 mois est à durée fixe, donc ni congé ni préavis. Il se termine au dernier jour et c'est tout.
C'est trop tard pour réagir sur son statut, et ce serait évidemment contraire à ses intérêts !
Et c'est aussi trop tard pour régulariser les documents de sortie.

Reste à espérer que le bailleur est de bonne foi (même s'il est à la limite de la légalité en ayant loué à un non-étudiant...), mais il vaut mieux ne pas trop en demander.

Je répète :
Attendez le 1er Août pour exiger le DG par courrier RAR, s'il n'a pas été rendu avant.
Et si rien ne se passe, il faudra faire appel à la commission de conciliation.

Par Jessicadream

Merci beaucoup pour votre aide !

Belle journée

Par janus2

Le bail étudiant de 9 mois est à durée fixe, donc ni congé ni préavis.

Bonjour,
Juste pour info, le locataire garde tout de même le droit de donner congé avant les 9 mois avec un préavis d'un mois...

Par yapasdequoi

Exact. Sauf erreur, ce n'est pas le cas ici.

Par janus2

ce n'est pas le cas ici.

C'est pour cela que j'ai écrit "pour info", afin de ne pas induire en erreur de potentiels lecteurs de ce sujet.