



Mode de restitution du dépôt de garantie

Par jul36

Bonjour,

Je suis un particulier. J'ai été locataire d'un appartement dont le propriétaire est un escroc.

A la signature du bail, je lui avais versé le dépôt de garantie par virement.

En plus d'être en retard pour me le restituer, il insiste maintenant fortement pour me le restituer par chèque et me demande ma nouvelle "adresse physique" pour me l'envoyer par La Poste, bien que je lui aie dit que je souhaitais un virement.

Il me paraît très probable que ce soit encore une tentative d'arnaque, et je trouve intimidant qu'il insiste pour avoir ma nouvelle adresse.

Pourriez-vous me dire si j'ai le droit de refuser qu'il me le restitue par chèque et exiger qu'il le fasse par virement svp ?

Si ce n'est pas le cas, y a-t-il des moyens pour ne pas lui donner mon adresse svp ?

Merci pour votre aide.

Par morobar

Bjr,
Si ce n'est pas le cas, y a-t-il des moyens pour ne pas lui donner mon adresse svp ?
Non
C'est la loi en réalité.(art.22 loi de 89).

Par AGeorges

Bonjour Jul,

y a-t-il des moyens pour ne pas lui donner mon adresse

Vous lui donnez une adresse "Poste restante".

Soit votre nom et l'adresse du bureau de poste proche de votre domicile.

Cela vous coûtera environ 1,49? au retrait si mon tarif est toujours bon.

Un simple prétexte du genre déplacement provisoire devrait suffire, à vérifier (pour la poste, pas pour le bailleur).
Mais je ne suis pas sûr qu'il faille justifier.

Il est possible que le bailleur ait trouvé ce moyen pour pouvoir vous joindre s'il a quelque chose à vous réclamer, comme un vieux (mais pas prescrit) solde de charges.

Par Indigo

Bonjour Jul36

Lorsque vous indiquez :

"Pourriez-vous me dire si j'ai le droit de refuser qu'il me le restitue par chèque et exiger qu'il le fasse par virement svp ?"

En ouvrant le lien suivant

<https://www.actionlogement.fr/guides/trouver-un-logement/depot-de-garantie>

vous pourrez lire :

"Comment récupérer son dépôt de garantie ?

Le dépôt de garantie peut être restitué au locataire en main propre mais également par virement bancaire. En cas de vente du logement loué en cours de bail, le dépôt de garantie sera restitué par le nouveau propriétaire".

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

La restitution du dépôt de garantie est une obligation du bailleur conformément à l'article 22 de la loi n°89-462.

Toutefois s'il tarde vous ne pourrez pas prétendre aux indemnités de retard :

"A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile."

L'adresse du domicile ne peut pas être un bureau de poste....

Autre remarque : un chèque dans un courrier simple a une probabilité non nulle de se perdre ...

Par AGeorges

Bonjour,

Plus précisément :

La loi du 6 juillet 1989 impose au locataire, lors de l'état des lieux de sortie et de la remise des clés, d'indiquer sa nouvelle adresse au bailleur. Cela s'avère indispensable, notamment pour que le propriétaire du bien que vous quittez puisse vous restituer le dépôt de garantie mais également pour une régularisation de charges et le versement d'un éventuel trop-perçu.

Donc ce n'est pas seulement pour récupérer les 10% de retard !

Et c'est vous qui décidez de votre adresse. Vous pouvez tout à fait avoir de bonnes raisons d'utiliser la poste restante.

Le fait que la loi dise 'domicile' n'est pas une contrainte absolue. (C'est un AVIS)

Donner un IBAN ne pouvant "couvrir" tous les cas, comme par exemple vous informer que vous DEVEZ encore de l'argent au bailleur, il va bien falloir la donner, votre adresse.

Mais vous pouvez faire du camping itinérant dans votre région et passer de temps à autre à la poste voir si vous avez du courrier.

Par jul36

Merci beaucoup à tous pour ces réponses et votre rapidité ! :)

Par janus2

Bonjour,

La loi 89-462 est claire :

Article 22

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il 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.

Donc si vous refusez de communiquer votre nouvelle adresse, c'est que vous ne souhaitez pas récupérer votre dépôt de garantie !

Par AGeorges

Bonjour Janus,

Un autre texte parle de virement.
Mais surtout, la question est d'interpréter la notion de DOMICILE.
N'oublions pas qu'en France :
la déclaration de changement de domicile n'est pas obligatoire
(texte du Sénat), à l'opposé de divers autres pays.

De ce fait, aucune loi ne peut vraiment se référer à un lieu juridique puisque l'on peut en changer sans le dire.
Et d'ailleurs, dans un procès, on peut "élire domicile" chez son avocat.

Ici, ceci pourrait vouloir simplement dire que l'obligation concerne la "remise d'une adresse de contact", que tout un chacun peut choisir comme il l'entend, la poste restante faisant partie des possibilités.

Quant à envoyer un chèque au lieu de faire un virement, ce ne peut être que le fait d'un bailleur soit attardé soit qui exploite commercialement les adresses de ses ex-locataires, soit qui essaye de retarder au maximum le règlement de ses dettes.

Cet avis n'engage que moi.

Par jul36

Merci à tous pour vos réponses ! :)

@AGeorges : quand vous dite "soit qui exploite commercialement l'adresse de ses ex-locataires", qu'est-ce que cela veut dire svp ?

Par AGeorges

Jul,

Pour les publicités courrier, vous avez toute une activité autour de la collecte d'adresses. Un gros bailleur peut vendre son fichier adresses. Enfin, il en faut tout de même pas mal avant que ça rapporte !
Pour les arnaques, c'est aussi pas mal. Vous savez qu'un Monsieur Jul habite au 10 rue du chat-qui-se-gratte à Trifouillis les oies. Qu'il aime les disques des Pink Floyd (il a oublié d'enlever les posters en partant, M. Jul).
On va donc pouvoir l'appâter !

Evident, mon exemple est aussi stupide que possible, mais cela vous donne une idée.
Et quand vous commencez à figurer dans un fichier d'adresses commerciales, après, ça se multiplie comme du chiendent.

Par jul36

@AGeorges : Ok, merci beaucoup pour ces précisions.

Par jul36

Bonjour,

En tant que particulier, ai-je le droit de refuser le règlement par chèque (comme le font beaucoup de commerçants) svp ?

Merci pour votre aide !

Par yapasdequoi

Pourquoi voulez vous refuser ? c'est un moyen de paiement légal en France.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006170826/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006170826/[/url]

Si vous avez peur de donner votre adresse, quelle qu'en soit la raison, vous pouvez proposer de vous rendre sur place pour une remise en mains propres.

A force de poser vos conditions vous risquez simplement d'avoir un mal fou à récupérer votre dépôt de garantie.

Par jul36

@yapasdequoi : Je préférerais un virement car ce propriétaire m'a déjà fait toutes les escroqueries possibles, et je pense que son histoire de paiement par chèque n'est qu'une tentative d'escroquerie en plus. Sauriez-vous si un particulier peut dire "le règlement par chèque n'est pas autorisé" comme dans les commerces svp ?

Par yapasdequoi

Non un particulier n'est pas un commerçant, et cette transaction ne relève pas du code du commerce.

Si vous recevez le chèque et qu'il est refusé à l'encaissement vous pourrez parler d'escroquerie, mais pas avant.

Par jul36

@yapasdequoi : Ok, je vous remercie pour votre réponse.

Par AGeorges

Hello Jul,

En plus, le bailleur est malgré tout propriétaire, il ne peut tout de même pas partir à la cloche de bois. Vérifiez bien que le chèque qu'il vous enverra est libellé à son nom et pas à celui d'une autre personne (trafic de chèque).

Il peut encore avoir "malencontreusement" oublié ("ah zut alors !") de signer le chèque, vous envoyer un chèque raturé que la banque refusera de payer.

Vous avez donc raison d'avoir des craintes, mais vous ne pouvez pas refuser. Donc, acceptez et ne laissez pas trainer l'encaissement.

Par jul36

@AGeorges : Ok, merci beaucoup.