



Non restitution de dépôt de garantie

Par Axie

Bonjour,

Je suis garant de mon fils qui a loué une chambre dans une colocation pendant 3 ans.

Il a envoyé son préavis de départ le 19/06/2026.

Il faut savoir que le propriétaire n'est pas sur place. Il passe par une connaissance dans l'immeuble pour faire les visites, les accueils des nouveaux locataires et les départs des sortants. A notre arrivée, il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée.

N'ayant aucune nouvelle de la part du propriétaire pour l'état des lieux de sortie et la restitution des clés, je le contacte le 15/07/2026 pour connaître la procédure. Il me demande de voir directement avec la personne sur place. Problème cette personne est en vacances jusqu'au 15/08/26. Le propriétaire suggère alors de mettre les clés dans la boîte aux lettres de sa connaissance dans l'immeuble. ce que fait mon fils.

Nous voilà 1 mois après la restitution des clés. Toujours pas de nouvelles du propriétaire. je le relance pour la restitution du dépôt de garantie et du remboursement du prorata temporis du loyer de juillet payé. Il m'envoie des photos de dégradations, de ménage non fait et veut donc imputer la restitution du dépôt de garantie du montant des frais. Le remboursement interviendra dans 1 mois, soit 2 mois après la restitution des clés. Mon fils me signale également que les clés des chambres sont identiques et qu'elles ouvrent toutes les chambres.

Ma question est la suivante, ai je un recours pour le remboursement du dépôt de garantie sachant qu'il s'est passé un mois entre la restitution des clés et la prise des photos?

Cordialement

A Vatrinet

Par yapasdequoi

Bonjour,

Nature du bail : votre fils louait une seule chambre ? meublée ? merci de confirmer.

état des lieux d'entrée : sans état des lieux, il a reçu le logement en bon état.

cf code civil 1731 : S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Congé : il a envoyé un congé (pas un préavis) : sous quelle forme (courrier RAR ? remise en mains propres ?) et à quelle date le bailleur l'a-t-il reçu ?

remise des clés : il a mis les clés dans la boîte à lettres. il ne peut donc pas le prouver. Pendant la location il pouvait changer le barillet pour assurer son intimité. Là c'est trop tard.

les dégradations : sans état des lieux de sortie contradictoire, aucune dégradation ne peut être mise à sa charge.

Commencez par clarifier si le congé a bien été donné dans les formes légales (article 25-8 de la loi 89-462)

Par Axie

Mon fils loué une seule chambre meublée. Le congé a été envoyé par lettre recommandée avec AR. Le propriétaire l'a reçue le 21/01/2026.

Merci

Par yapasdequoi

Envoyé le 19/07 et reçu le 21/01 ???

Par yapasdequoi

article 25-8 de la loi 89-462

Le préavis "court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre."

Donc si reçu le 21-07 (?) le préavis se termine le 21/08.

Il n'y a aucune preuve de remise des clés, donc rien ne sert de prétendre qu'elles ont été rendues avant la fin du préavis.

Il n'y a non plus aucune preuve de dégradation en l'absence d'un état des lieux contradictoire.

De ce fait, votre fils (c'est lui le locataire, pas vous) peut commencer à exiger la restitution du dépôt de garantie par courrier RAR le 21/09 (1 mois après la in du bail), et des pénalités de retard de 10% par mois à compter de cette date-là. Mais pas avant.

Lire ce lien :

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