Presque 2 ans à garder une partie du dépot de garantie

Par Laurie1100

Bonjour,

Je suis désolée si les sujets sont répétitifs...

J'ai quitté mon logement il y a presque 2 ans, RAS sur l'état des lieux, on m'a restitué 80% de la caution, 20% a été retenue en attendant l'AG pour régularisation des charges annuelles

Sauf qu'il y a eu des faits assez étranges..

8 mois plus tard, l'agence m'informe que le Syndic a déposé le bilan, donc qu'aucun bilan ne serait fait avant nouvel ordre.
On m'informera meme que l'argent est perdu suite au dépôt de bilan.

Bref, je ne lâche pas, les échanges continuent par email, et bonne nouvelle, on m'informe que l'AG a été réalisée, et que j'aurai les éléments avant le 01/04

Sauf qu'aujourd'hui, je reçois les mêmes réponses "Merci de patienter, cela arrive.. finalisation en court, merci d'attendre..."

Je vais atteindre les 2 ans! après recherche sur internet, pleins de personnes sont concernées par cette retenue des 20%

Que dois-je faire? Mise en demeure avec quel motif?
Merci pour votre aide
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
A savoir : une caution est une personne.
La somme dont vous parlez n'est pas une caution c'est un DEPOT DE GARANTIE.

Retenir les 20% est parfaitement légal.
Voici le texte de loi issu de l'article 22 de la loi de 89 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/2022-05-12/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/2022-05-12/[/url]

"Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, 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, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes."

Votre bailleur dit quand même n'importe quoi :
"l'argent est perdu suite au dépôt de bilan."
c'est FAUX. Le bailleur reste redevable vis-à-vis du locataire.

Et maintenant il va même devoir payer des pénalités selon l'avant dernier alinéa du même article :
"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."

Donc sur 2 ans, il vous devrait une pénalité de 2,4 fois le loyer !

Maintenant cessez de réclamer par mail, demandez la régularisation après approbation des comptes et la pénalité qui vous est due par courrier RAR.

Lire ce lien, vous y trouverez un modèle de lettre et la suite à donner en cas de nonn réponse ou de réponse farfelue.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301[/url]

Par janus2

Et maintenant il va même devoir payer des pénalités

Bonjour,
Bah non, puisque la retenue des 20% du DG en attendant la régularisation des charges est prévue par la loi 89-462. Cette retenue n'est pas concernée par la pénalité.

Par yapasdequoi

En fait, tout dépend de la date à laquelle les comptes ont été approuvés. Si la restitution dépasse 2 mois de délais après cette approbation, le bailleur devra les pénalités.

Par janus2

Ce n'est pas ce que vous écriviez :

Donc sur 2 ans, il vous devrait une pénalité de 2,4 fois le loyer !

Par yapasdequoi

Tout à fait. C'est un maximum. Et j'ai écrit au conditionnel ...
On ne sait pas si ce délai est réellement explicable par une absence d'AG, ou encore si le bailleur a juste trainé.
Par contre, l'excuse du syndic parti avec la caisse est totalement fallacieuse.

Par Laurie1100

Merci pour vos retours, je viens de modifier le titre, c'est effectivement un DG ;)

Je vais donc faire LRAR en exigeant l'état des charges et obtenir la régularisation.
Par contre, j'ai l'impression qu'il n'existe pas de pénalité sur le timing pour restituer le reste du DG..

La régularisation définitive et la restitution du solde, 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, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble

Il faut prouver que c'était fait en Mars, j'ai seulement leur email qui me confirme qu'elle a été faite et que j'aurai les éléments avant le 01/04

Par yapasdequoi

Il faut mener une petite enquête pour connaitre la date de l'AG qui a approuvé les comptes. Eventuellement un voisin copropriétaire peut vous montrer le PV.
Ou si le bailleur vous présente des justificatifs sur les quels la date de l'arrêté des comptes figure.

Par Laurie1100

Je suis retourné voir le voisinage, c'est un immeuble avec uniquement des locataires, pas de propriétaires.

3 à 4 familles sont parties, et se retrouvent dans la meme situation que moi, c'est à dire attendre les 20% du DG

Ma mise en demeure est partie, mais l'agence ne retire pas son courrier depuis maintenant 10 jours..

Par Nihilscio

Bonjour,

Au bout d'un moment, lorsque le litige n'est pas résolu il faut en passer par la justice.

Le bailleur a conservé 20 % du dépôt de garantie jusqu'à l'approbation des comptes. Jusqu'à quand le peut-il ? Le législateur a oublié de le dire. Si les comptes ne sont jamais approuvés, le bailleur conserve les 20 % ? Puisque le législateur n'a pas tout prévu, il va falloir que les tribunaux disent quoi faire en un tel cas. Il y a bien un délai raisonnable au-delà duquel on ne peut plus se réfugier derrière l'attente de l'approbation des comptes. En copropriété, les comptes doivent être approuvés dans les six mois suivant la fin de l'exercice comptable. Au-delà il y a abus. Ce n'est pas au locataire de subir les carences dans la gestion de la copropriété.

Par yapasdequoi

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301[/url]Il est aussi possible que ce soit une monopropriété, dans ce cas le bailleur abuse puisqu'il est autonome pour faire ses comptes annuels.

Et il existe des copropriétés tellement mal gérées que l'arrêté des comptes peut tarder. Mais le locataire n'y peut rien.

La prescription en matière locative est de 3 ans. Donc si le locataire ne réclame rien pendant 3 ans, le bailleur le garde ? c'est inadmissible.

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

Si le courrier RAR n'est pas retiré, il va vous revenir. Ne l'ouvrez pas et gardez le. Ensuite vous devrez saisir la commission départementale de conciliation.

Par Laurie1100

Finalement, l'agence m'a répondu par email et pas LRAR, en disant qu'elle m'enverra asap le décompte. 6 semaines plus tard..

je viens seulement de recevoir l'arrêté des comptes, mais ce dernier est calculé sur 12 mois alors que je suis resté seulement 10 mois, donc il y a de nouveau litige dessus.

Et ils me proposent seulement de restituer mon surplus des charges locations (60e) , mais aucune mention des 20% qu'ils continuent de garder.

Pour éviter encore des frais en LRAR, je serais recevable en passant directement par la commission départementale de conciliation?

Plus envie de discuter avec eux, car au téléphone ou email, je n'ai plus de réponse

---
Par Laurie1100

Donc une dernière mise en demeure sur l'attente du remboursement de mon DG, et le mauvais calcul de leur part? Leur réponse par email je l'ignore ?
car ils vont chercher à gagner du temps

Par yapasdequoi

Vous avez fait votre demande par RAR. La réponse ne vous convient pas.
Vous pouvez maintenant saisir la CDC sans attendre d'autres ping pong stériles et faux prétextes.

Par AGeorges

Bonsoir Laurie

Et ils me proposent seulement de restituer mon surplus des charges locations (60e) , mais aucune mention des 20% qu'ils continuent de garder.

Les 20% de DG ont été conservés au cas où votre solde de charges aurait été négatif (vous leur devriez de l'argent).
Visiblement, c'est le contraire.
Le remboursement doit donc être de 20% du DG PLUS les 60?.

Pour ma part, je n'ai pas une bonne image de l'ensemble suite à des déclarations apparemment contradictoires.
Vous avez dit qu'il n'y a que des locataires, mais s'il s'agit d'une copropriété, il y a sans doute des co-propriétaires quelque part.
Vous parlez d'agence, ce qui voudrait dire que ces copropriétaires font gérer leurs locations par une agence (ou plusieurs).
Les agences immobilières ont parfois un département Syndic, est-ce votre cas ?
Selon le type de mandat d'une agence de gestion, le DG est remis au propriétaire-bailleur ou conservé par l'agence. Ceci peut provoquer des délais supplémentaires. Savez-vous dans quel cas vous êtes ?

Voyez bien que le chemin global inclut :
- le locataire
- l'agence de gestion
- le copropriétaire
- Le Syndic de copropriété
- Le Syndicat de copropriété (via l'AG)

Si les échanges sont trop immatériels, ça ne fonctionnera pas bien.
Par ailleurs, sachez que les comptes d'un Syndic sont distincts de ceux des copropriétés qu'il gère. La faillite du Syndic n'a donc pas de conséquence financière 'normale'. Pas contre, elle induit des délais qui peuvent être importants si le Syndicat des copropriétaires ou leur Conseil Syndical sont incapables de réagir.

Par yapasdequoi

C'est intéressant, mais la complexité des relations entre les acteurs ne concerne pas le locataire.
Son seul interlocuteur légal est son bailleur (pas l'agence) et après un premier RAR sans résultat satisfaisant, la saisie de la CDC est la prochaine étape, à moins qu'il ne préfère saisir directement le tribunal.

@Laurie : Aviez vous adressé votre courrier RAR au BAILLEUR (= propriétaire) ? L'agence n'est que son mandataire, et encore : le mandat a peut être été résilié depuis le temps.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Son seul interlocuteur légal est son bailleur (pas l'agence)

Vous semblez ignorer ce qu'est un mandat de gestion locative. Par ce biais, un 'propriétaire' se dégage de la plus grosse partie de sa gestion locative, y compris les aspects contractuels (signature de bail) et financiers (encaissement des loyers, gestion du DG, etc.).
D'ailleurs, dans le cas de Laurie, l'agence est omniprésente.

Par yapasdequoi

Vous voulez tellement avoir raison que vous dites n'importe quoi.
Vous avez lu ce mandat de gestion ?
L'agence a en général une délégation pour la gestion courante, pas pour le représenter au tribunal ni payer les dommages et intérêts à sa place.

Et il est TRES rare que l'agence conserve le dépôt de garantie dans sa comptabilité. Je me demande même si c'est légal (mais là je reconnais que je ne sais pas).

LEGALEMENT c'est le bailleur qui est responsable de rendre le dépôt de garantie. Et c'est le BAILLEUR (et pas l'agence) qu'il faut convoquer à la CDC et au tribunal.
Libre à lui ensuite de se retourner contre son prestataire s'il pense qu'il a commis une faute.

Par Nihilscio

Bonjour,

Son seul interlocuteur légal est son bailleur (pas l'agence)

Il y a l'aspect pratique et il y a l'aspect juridique.

Si l'agence est située à deux pas et que le bailleur réside à Vladivostok, le locataire aura plutôt intérêt à s'adresser à l'agence qu'au bailleur.

Le bailleur n'a de lien contractuel qu'avec le bailleur. Pour autant, il ne peut ignorer l'existence du mandataire pour des raisons pratiques tout d'abord et pour des raisons juridiques ensuite. Le contrat qui lie le bailleur et son mandataire est tout de même un fait qui s'impose au locataire. Car si le contrat ne crée d'obligations qu'entre les parties (article 1199 du code civil), le locataire doit tout de même respecter la situation juridique créée par le contrat entre le bailleur et l'agence (article 1200). Le locataire ne peut ignorer un acte accompli par le mandataire au nom du bailleur et, s'il ne s'adresse qu'au bailleur alors que ce dernier lui avait fait savoir qu'il devait s'adresser au mandataire, il risque fort de se trouver juridiquement en tort.

Par yapasdequoi

OK pour les aspects pratiques et le dialogue "amiable" dans le cadre de la gestion courante.

Mais affirmez-vous que le locataire doit convoquer l'agence à la CDC ? au tribunal ?
Que l'agence peut être condamnée à lui payer des dommages et intérêts ?
Avez-vous des JP dans ce sens ?

Par AGeorges

@Yapasdequoi
Vous voulez tellement avoir raison que vous dites n'importe quoi.
Vous avez lu ce mandat de gestion ?
L'agence a en général une délégation pour la gestion courante, pas pour le représenter au tribunal ni payer les dommages et intérêts à sa place.

Comme on dit, c'est l'hôpital qui se fout de la charité.

Pour l'instant, Laurie veut simplement récupérer son DG. Vous êtes déjà parti sur le Tribunal, les dommages et intérêts, ... c'est tout à fait prématuré.
Vous citez le cas 'général', mais vous ne savez pas ce qu'il en est spécifiquement pour Laurie
Ce qui est certain dans cette affaire, c'est que :
- On ne sait pas qui a conservé le DG. Ce peut être l'agence, ce peut être le bailleur. Il faudrait disposer du mandat de gestion locative pour le savoir. S'il s'agit d'un bailleur lointain, le récupération des 20% peut encore induire des délais supplémentaires. Il est cependant anormal que l'agence n'évoque même pas le sujet.
- La faillite du Syndic de copropriété a provoqué de gros délais dans l'établissement des comptes définitifs de l'année de référence, mais finalement, les comptes ont été approuvés et le côté charges semble réglé, à l'avantage de Laurie.

Le fait que vous paraissiez ignorer certains aspects du dossier n'entraine en rien que vous puissiez affirmer que je dis n'importe quoi. Une telle affirmation n'est juste pas crédible sur la base des échanges.
Regardez un modèle de contrat de gestion locative sur le net (puisque vous maitrisez G.) vous verrez quelles sont les clauses potentielles.

Par Nihilscio

Mais affirmez-vous que le locataire doit convoquer l'agence à la CDC ? au tribunal ?
Que l'agence peut être condamnée à lui payer des dommages et intérêts ?
Avez-vous des JP dans ce sens ?

Le locataire doit convoquer le bailleur. Reste à savoir s'il doit notifier les convocations au domicile du bailleur ou à l'adresse de l'agence. Cela dépend. Il faut être pragmatique. Dans le cas présent tous les échanges se sont faits entre l'agence et le locataire. Il ne faut pas exclure l'agence. D'ailleurs, le domicile du bailleur n'est pas toujours connu même si la loi l'impose. En un tel cas le bailleur est réputé s'être domicilié chez son mandataire. Il est toujours possible d'adresser courriers et actes d'huissier au domicile du bailleur, s'il est connu, et une copie au mandataire. Que ce soit le bailleur en personne ou le mandataire qui répond aux courriers adressés au bailleur et reçus par le bailleur, peu importe, le mandataire engageant le mandant.

Dans l'affaire présente il faut prendre conscience que l'enjeu du litige est modique : 20 % du dépôt de garantie soit 20 % du montant d'un loyer. Il y aurait lieu de proposer une transaction : vu l'incapacité de justifier du montant des charges au centime près, admettre que les provisions versées correspondent au montant réel et restitution par le bailleur des 20 % du dépôt de garantie conservé depuis deux ans. Cela pourrait très bien se défendre devant un tribunal.

Par yapasdequoi

Le locataire peut aussi adresser son courrier RAR au bailleur à l'adresse de l'agence (c/o).
La convocation à la CDC ou au tribunal concerne le bailleur.
Et comme c'est gratuit, je ne voit pas l'intérêt de continuer à envoyer des RAR qui résultent au mieux en une réponse par mail non satisfaisante.

Mais si vous avez une meilleure suggestion : n'hésitez surtout pas à la formuler.

Par Laurie1100

Merci pour vos retours, je suis désolée, j'ai du être imprécis dans mes termes sur les différentes parties

Je viens de revoir mon contrat de bail

*Le propriétaire de l'immeuble est une SCI spécialisée dans l'investissement immobilier (Je n'ai jamais eu de contact avec eux, par contre j'ai le nom et prénom du représentant de cette SCI)

* C'est une société de gestion immobilière (Property management) qui est mandatée pour gérer toutes la partie locative (offre de location, visite, état des lieux, Fin de bails, réparations, Loyers, Restitution DG, etc.)

C'est donc uniquement avec cette société que je traite..

Par AGeorges

Bonjour Laurie,

C'est bien ce que j'avais supposé.
A votre place, je tenterais une dernière double démarche.

Etablissez vous-même votre décompte à l'aide des documents que vous possédez. Il faudra :
1. Calculer le montant de votre avoir qui pourrait correspondre aux 60? cités auxquels vous ajouterez deux mois de charges dont vous n'avez pas à supporter le poids puisque vous étiez partie.
Dans votre décompte doit figurer le total des charges locatives pour l'année, et les provisions que vous avez versées (pour 10 mois). Votre part sera les 10/12èmes du premier montant, à déduire de vos provisions.
2. Retrouvez la valeur des 20% du DG qui ont été conservés.
3. Préparez un courrier informatique qui mentionne en gros caractères les montants et le total dû.
Ajoutez "Merci de me régler par retour".
Faites vérifier le calcul si vous n'êtes pas sûre de votre arithmétique.
Une seule page devrait suffire, ne vous étendez pas.

Imprimez ensuite UNE copie de cette lettre et envoyez-là en LRAR (cout de l'ordre de 6?).
Mettez cette lettre au format PDF et adressez-le en PJ dans un email à l'agence avec demande de réponse (dispositif standard des mails).
Dans la court texte du mail, vous indiquerez qu'il s'agit d'une copie de votre LRAR et qu'ils veuillent bien faire diligence, cette affaire ayant bien trop trainé.
Sans réponse sous 48h, envoyez à nouveau le mail avec la mention RELANCE (pas long et pas cher).

Ce n'est que si ceci ne donne rien au bout d'une bonne semaine que vous pourrez penser à la CDC.

Je croise les doigts pour vous.

(et ne vous inquiétez pas de vos imprécisions ou des remarques acerbes de certains intervenants, c'est la vie courante d'un forum)

Par Laurie1100

Merci pour ce retour! je vais préparer ces éléments et faire partir une dernière LRAR, je vous tiens au courant!