



Question sur dépôt de garantie et retenues sans préavis/info.

Par Athar

EDIT : Je refais le message, l'envoi a été tronqué...

Edit 2 : Message remis, mais en beaucoup plus court, s'il faut plus de détails je le ferais (mais honnêtement, flemme de tout remettre, tout ça car il n'a pas aimé certains smileys).

Bonjour,

J'aurais une question (qui semble être la plus posée ici) sur le dépôt de garantie.

EDL d'entrée et de sortie identiques en tout points.

J'ai quitté le logement après 2 ans (logement géré par une agence immobilière).

Je n'ai pas eu, après 1 mois, la restitution du dépôt de garantie, et après reprise de contact, ils m'ont stipulé que le délai était de deux mois, car, je cite : "on attend la facture d'un artisan qui a repris les joints silicone de la baignoire, poste qui est d'ordre locatif, à faire une fois par an dans un logement"

Sachant qu'aucune mention (réserve ou autre) n'est présent dans l'EDL de sortie, qu'il est également identique à l'EDL d'entrée, ces "travaux" sont ils légalement autorisés sans m'en avoir averti au préalable ? (après tout, si c'était vraiment problématique, j'aurais pu refaire le joint moi-même).

N'y a-t-il pas, d'un point de vue légal, une obligation d'informer l'ancien locataire (moi) que des travaux doivent avoir lieu après un EDL de sortie conforme à celui d'entrée et qu'une retenue va avoir lieu ?

Question blagueuse bonus:

A mon entrée dans le logement, celui-ci avait deux défauts électriques mineurs (câbles non isolés apparents sur plafonnier chambre et salon).

A ma charge, j'ai mis des "Point de centre DCL" ce qui corrige ce défaut.

Également dans la salle de bain, le meuble vasque ne tenait que par une équerre très fatiguée et risquait de casser à tout instant. J'ai donc mis un pied réglable (type Ikea) toujours à ma charge.

Est-ce que ces aménagements pourraient être, d'une manière ou d'une autre, porté a mon "crédit" pour réduire la retenue sur cette reprise de joint silicone de la baignoire (si tant est qu'ils sont dans leur droit, ce qui est la question principale ici) ?

Ou, en plus blagueur, pourrais-je demander d'aller récupérer ces équipements pour remettre l'appartement dans le même état qu'à mon entrée (c'est à dire, retirer ces "points de centre" et donc laisser des câbles électrique apparents, et reprendre le pied du meuble vasque que j'ai ajouté) ?

Merci d'avance :D

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut faire référence à l'article 22 de la loi 89-462.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/[/url]

Et demander la restitution du dépôt de garantie après un délai maximum de 1 mois :

"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."

Le décompte de charges de sortie vous a-t-il été fourni ?

"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 réfection du joint est bien une charge locative, mais comme non constatée dans l'état des lieux de sortie, vous ne devez RIEN pour ce joint.

A savoir :

"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. "

Ici un modèle de lettres pour réclamer :

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

Pour vos blagues (?) : non, après votre départ vous ne pouvez prétendre à rien pour vos réparations, et non plus retourner les enlever.

Par Athar

Trop rapide comme réponse :D merci pour ça déjà ;)

Autrement non, aucun décompte, même provisoire, pour les charges locatives.

Pour les blagues, je ne serais pas retourné chercher les dits équipements, mais c'était plus orienté pour savoir si je pouvais faire valoir ces améliorations générales a mon crédit.

Par yapasdequoi

Puisque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le DG doit être restitué. Réclamez, ainsi que la régularisation des charges avec justificatifs.

Par Athar

Parfait merci, je vais le faire de ce pas.

Une dernière chose, en fin du document d'EDL (entrée ET sortie) se trouve ce texte :

"L'état des lieux doit être effectué lors de la remise des clés. Le locataire peut cependant demander à compléter l'état des lieux ultérieurement,

à deux occasions:

- Dans les 10 jours qui suivent l'établissement de l'état des lieux pour tout équipement concernant le logement

- Pendant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des équipements de chauffage.

Il appartient au locataire de veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre, il doit assurer l'entretien courant du logement et les

menues réparations nécessaires.

A défaut, et sauf s'il est prouvé que la dégradation est due à la vétusté du logement, à une malfaçon ou à un cas de force majeure, le bailleur

peut retenir sur le dépôt de garantie les sommes correspondant aux réparations locatives qui n'ont pas été effectuées par le locataire,

justificatifs à l'appui."

C'est le dernier paragraphe qui me pose question actuellement ("A défaut, [...]"), a quel point cela peut-il avoir une valeur pour justifier, de leur part, de retenir sur le dépôt de garantie même après avoir fait cet état des lieux contradictoire (s'il y en a une) ?

Merci encore :)

Par yapasdequoi

Ce n'est qu'une paraphrase maladroite de la loi 89-462.
Etant donné que l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, la question ne se pose pas.

Par Athar

Merci, et une dernière pour la route, au téléphone (probablement pour intimidation), l'agent que j'ai eu m'a dit, pour l'histoire du joint "on pourra le voir sur les photos (sous entendu, de l'état des lieux)".

Personnellement, sur le document on y voit rien (les photos étant extrêmement réduites en taille, c'est une bouillie de pixels en zoomant sur les joints, sans parler des conditions lumineuses différentes).

Est-ce qu'ils pourraient arriver à s'en servir, d'une manière ou d'une autre ?

(Promis, c'est la dernière question, et merci encore pour votre temps :))

Par yapasdequoi

Si rien n'est écrit avec des mots, les photos ne servent à rien.

Par Athar

J'ai menti, question bonus, en allant la page suivante : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>

Sous "Quand rendre le dépôt de garantie au locataire ?" puis "État des lieux conforme" je vois une section sur les retenues.

Je cite :
"Une retenue est une somme que le propriétaire peut de garder.

Cette somme peut correspondre à un montant restant dû par le locataire au propriétaire. Par exemple, il peut s'agir d'un impayé de loyers ou de charges, de frais liés à des dégradations ou à des travaux locatifs non faits.

En cas de retenue, le propriétaire doit remettre au locataire des documents justificatifs. Par exemple, il peut s'agir des documents suivants : états des lieux d'entrée et de sortie, photos, constat fait par un commissaire de justice (anciennement constat d'huissier de justice), factures ou devis de travaux, lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse...

Le locataire peut contester les retenues."

Je suis d'accord que rien était noté sur l'EDL de sortie, donc je pourrais toujours contester (via le modèle de lettre fourni), mais quel est la latitude dont dispose le bailleur pour faire valoir "ses droits" de retenue ?

Par yapasdequoi

La latitude est celle qu'accordera le juge.
Donc impossible de prévoir.
Le risque existe de vous imputer la réfection du joint dans les charges locatives (menues réparations).
Il vous faudra argumenter que ces travaux ont eu lieu après un état des lieux de sortie conforme.
Et le juge décidera.

Par Athar

Très bien, merci encore pour tous ces conseils.

Par janus2

Bonjour,

La chose est simple, tout ce que ne détaille pas l'état des lieux est réputé être en bon état. Donc si aucune mention n'est faite pour ce joint, il est réputé être en bon état lors de votre départ. A ce titre, le bailleur ne peut rien vous retenir. Il ne peut s'en prendre qu'à lui-même et faire preuve d'un peu plus de sérieux pour ses états des lieux !
Concernant les photos, seules celles réalisées par un commissaire de justice (huissier) ont une valeur officielle...

Par Athar

Bonjour à tous,

Je me permets de poster ici (et non rouvrir un nouveau sujet) ayant de nouvelles questions (juste deux "petites").

Comme cela concerne toujours le dépôt de garantie, me suis dit que c'était plus logique qu'un nouveau post.

Donc, j'ai obtenu de l'agence immobilière qu'ils me restituent les frais engagés pour le joint de la salle de baignoire.

Par contre, pas un mot sur la majoration de 10% qu'ils me doivent du fait du non paiement dans le mois qui suit l'EDL de sortie.

Cependant, au 18/04, j'ai eu un "compte de départ", "lettre" (électronique) daté du 15/04, avec à l'intérieur : "ci-dessous votre compte de départ arrêté au 28/02/2025".

Sous cette phrase, un tableau avec un date : 13/02/2025, puis 4 lignes :

- 1 - Solde de charges
- 2 - Reprise du joint
- 3 - TEOM
- 4 - Rabattement du dépôt de garantie conservé

Les lignes 3 et 4, c'est bon.

La 2, c'est réglé maintenant.

Par contre, la 1, j'ai un doute, donc, j'en arrive a mes deux questions du jour :)

- J'ai un solde de charge de près de 200? (sans justificatif initial).

Je viens de recevoir ce justificatif qui s'étale sur une période allant d'octobre 2023 à février 2025.

Le décompte de charge (justificatif) fournit par le syndic est de la période du 01/10/2023 au 30/09/2024. Ils avaient donc connaissance de ce document au moins sur la dernière revue de loyer.

A savoir, une révision de loyer annuelle était effectué, une première fois le 26/01/2024 et une seconde fois le 29/01/2025.

Question simple : Peuvent-ils demander un rappel a une date aussi éloignée (17 mois de rappel) ?

Je sais qu'ils peuvent demander jusqu'à 3 ans pour des sommes non perçues, mais ici, je me demande si la restriction n'est pas plutôt d'un an voir moins (par rapport aux articles 7-1 et 17-1 de la loi 89-462, mais je ne suis pas assez calé sur le sujet).

- La seconde question, théoriquement simple : J'ai eu un retour, partiel, de mon dépôt de garantie après 2 mois suivant l'EDL de sortie.

De fait, ils me doivent 1 mois de majoration à 10% d'un loyer hors charge pour le retard.

Cette majoration continue-t-elle a s'appliquer (et donc augmenter) tant que tout n'est pas soldé ?

Cas concret, départ fin février, rien reçu en mars donc première majoration en avril.

Partiellement reçu mi-avril le retour du dépôt de garantie et on entre, en mai, au 3ème mois.

Est-ce que ce mois (et les suivants) pourrait être comptabilisé dans la période de retard de restitution ou pas ?

Merci encore de votre aide qui m'a été précieuse jusqu'à maintenant :)

Par yapasdequoi

Bonjour,

La régularisation de charges n'a RIEN à voir avec la révision annuelle du loyer. Ne mélangez pas le loyer et les charges...

cf article 7-1 qui distingue bien la révision du loyer des autres sujets :

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

Le relevé du syndic concerne l'exercice comptable du 01/10/2023 au 30/09/2024. Mais il ne peut être utilisé pour récupérer les charges locatives qu'après approbation des comptes par l'AG. Il y a aussi un exercice suivant sur lequel le bailleur peut éventuellement vous réclamer des charges.

Avez-vous lu en entier l'article 22 ?

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.

Et quand il retient une provision pour les charges, ceci ne compte pas comme "retard de restitution du DG".

Par Athar

Oui oui, mais ici, il n'est pas question de provision, ils solde les charges (ce sont leurs mots sur le "compte de départ", donc pour moi, pas de provision derrière à donner c'est le solde final).

Donc pour les charges, ils pourraient revenir 30 ans en arrière, il n'y a aucune limite ? on en apprend tous les jours (une bonne raison de ne plus faire de location, c'était la dernière de toute manière :D).

Et quand il retient une provision pour les charges, ceci ne compte pas comme "retard de restitution du DG".

Il n'y a aucune retenue de provision pour charges ici.

Donc je le redis plus court :

1 mois 1/2 après EDL, retour partiel du DG (environ 60% du DG) qui contenait en retenue le joint (contesté et gain de cause ce jour), le solde de charge et la TEOM.

Admettons que pour les charges, ils sont donc bien dans leur droit, il y avait ce litige sur le joint qui a quand même fait débordé d'un second mois, est-ce que l'on peut appliquer un second mois de retard ? (si c'est plus clair... car même dans ma tête, ça ne l'est pas)

Par yapasdequoi

revenir 30 ans en arrière, il n'y a aucune limite ?

Et si vous lisiez les réponses avant de vous précipiter ???

La prescription est de 3 ANS

Et pour le retard, je ne vous suis pas. Mais rien ne vous interdit de réclamer une indemnité ... y compris au tribunal si besoin. Le juge appréciera vos arguments et ceux du bailleur.

Par Athar

Oui navré, le manque de temps et de sommeil n'aide clairement pas aussi et je fais tout trop vite ici (alors que j'avais bien intégré dans ma tête cette histoire des trois années, mais j'ai écrit sans la réflexion)

Bref, encore merci pour toutes les infos.