Rétention du dépôt de garantie

Par LuLOol

Bonjour,

Je suis à l'origine d'un sinistre dans mon ancien logement. J'ai accidentellement déclenché le volet roulant fermant le garage de mon immeuble, qui s'est écrasé sur la voiture de mon compagnon, déformant plusieurs lames du tablier. Nous soupçonnons une non conformité de l'installation ; il n'y a notamment pas de photocellules de détection, et le tablier, censé être équipé d'une barre palpeuse, n'est pas remonté.
J'ai déclaré le sinistre à ma responsabilité civile, son traitement est en cours.

J'ai déménagé, le sinistre a été mentionné sur l'état des lieux de sortie. Le délai de restitution de deux mois n'a pas encore expiré, mais ma propriétaire m'a indiqué qu'elle ne me rendait pas la caution car elle attendait le règlement de mon assurance. En a-t-elle le droit ? Par ailleurs, si l'assurance refuse de prendre en charge les réparations, peut-elle garder le montant du dépôt de garantie, voire me demander de payer les réparations de ma poche ?

Merci de votre aide.

Par morobar

Bjr,
* oui
* oui

Par AGeorges

Bonjour LuLO

Deux questions :
- S'agissait-il d'un immeuble en Copropriété ? (*)
- Sur quel règlement vous basez-vous pour dire que l'installation n'était pas conforme ? (Attention, les règlements ne s'appliquent pas forcément aux installations qui sont antérieures à leur publication)

Sinon, sur les principes, c'est la personne qui est à l'origine de dégâts qui doit "rembourser" (une assurance pouvant prendre votre place). Peut intervenir une question de responsabilité si l'installation n'est pas conforme, mais il faut bien argumenter et sans doute qu'un expert intervienne.

Le dépôt de garantie sert, à la base, à couvrir les diverses dettes que vous auriez vis-à-vis de votre bailleur. Donc, dans le principe, le vôtre ne fait rien d'illégal en émettant une hypothèse de non-restitution..

(*) Cet aspect n'est pas à négliger car si l'installation de la porte du garage n'est pas conforme, la responsabilité du Syndicat des copropriétaires peut-être engagée.

Par LuLOol

Bonjour,

Merci pour votre réponse. Non ce n'est pas une copropriété, l'immeuble appartient aux propriétaires.

Je n'en pas suis pas certaine, mais en vertu des normes européennes applicables aux portes et portails de propriété (norme EN 13241-1) auxquelles la loi française renvoie, nous pensons que leur installation n'est pas conforme.

J'ai déclaré le sinistre à ma responsabilité civile donc en théorie, les frais devraient être couverts, un expert va bientôt

intervenir. Ce que j'ai peur c'est que si l'assurance estime que je ne suis pas responsable, est ce que les propriétaires sont-ils en position de conserver mon dépôt de garantie pour tout de même couvrir leurs frais. Et alors que le sinistre relève de l'assurance est ce qu'ils ont le droit de faire de la rétention de caution ?

Bien à vous.

Par Isadore

Bonjour,

En effet, la règle de base est que vous êtes responsable des dégâts causés. Le bailleur peut tout à fait retenir le montant de la dette sur le dépôt de garantie et exiger la différence. Il n'est pas tenu de vous restituer le dépôt de garantie en attendant un hypothétique remboursement de votre assurance.

Si votre assurance l'indemnise, il devra bien sûr restituer le dépôt de garantie moins la franchise qui restera à votre charge.

Notez que votre bailleresse pourrait exiger immédiatement le remboursement de tous les dégâts.

L'éventuelle responsabilité de tiers (installation non conforme) doit être prouvée par vos soins.

Par janus2

Bonjour,
Il est bien évident que cette porte de garage est dangereuse et ne devrait pas fonctionner ainsi. Là, elle s'est refermée sur un véhicule, mais imaginez que ce fut sur une personne ! Elle serait, au mieux, gravement blessée, voir décédée. J'ai souvenir d'un enfant qui a perdu ainsi la vie, écrasé par une porte de garage d'un immeuble à la montagne.
Personnellement, loin de prendre l'accident à ma charge, j'aurais engagé la responsabilité du bailleur !
Il n'est peut-être pas trop tard...

Par AGeorges

Re,
Puisque ce n'est pas une copropriété, je suis tout à fait en phase avec Janus.

engager la responsabilité du bailleur