



Remboursement DG - refus de payer les pénalités de retard

Par Alex_is

Bonjour,

J'étais locataire d'un appartement meublé dont j'ai fait l'EDLS et la remise des clés début juillet. Il n'y avait qu'une seule remarque comparée à l'EDLE qui était une tache de graisse brûlée sur la plaque de cuisson.

Suite à cela, pas d'informations pour la restitution du dépôt de garantie. J'envoie à l'agence plusieurs mails durant 2 mois, mais aucune réponse.

La date butoir de 2 mois étant dépassée, je leur fais un courrier RAR demandant la restitution du DG ainsi que des pénalités de retard.

Je reçois alors le remboursement de mon dépôt de garantie moins les retenus (taxes d'ordures ménagères et 50% de frais de nettoyage pour la plaque), mais aucune de trace des pénalités de retard.

Je les ai contactés plusieurs fois pour savoir ce qu'il en était et n'avais droit qu'à un discours vide.

Je pense tout simplement que pour la somme, ils jouent la montre en se disant que je n'irai pas plus loin et que je finirai par laisser tomber.

Effectivement, pour une trentaine d'euros, j'hésite à laisser tomber même si ce comportement me révolte. Commencer des procédures me demandera de faire des courriers recommandés et au final me coûtera plus cher que les pénalités...

En revanche, j'avais une question qui pourrait me faire changer d'avis. Est-ce qu'au vu de la loi, le fait de restituer le DG, mais pas les pénalités de retard, est considéré comme une restitution partielle/incomplète de ce dernier, faisant ainsi toujours "courir" le dépassement de la date maxi de rendu du DG ? Auquel cas des pénalités supplémentaires vont s'ajouter s'ils jouent la montre.

J'espère que l'un d'entre vous aura une réponse ou même de simples conseils face à cette situation.

Je vous remercie infiniment par avance pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Rien ne vous interdit de saisir la commission de conciliation pour réclamer ces pénalités.

Elles sont dues jusqu'à la date de versement du DG.

Tout mois commencé est dû.

Il n'y a pas de pénalités sur les pénalités.

Par Alex_is

Merci pour votre réponse rapide.

C'est bien ce que je pensais, mais saisir la commission de conciliation me fera perdre du temps et plus d'argent que j'en récupérerai. S'ils ne veulent pas me rembourser les pénalités de retard je serai obligé de laisser tomber...

Je trouve ça étonnant de voir que des agences s'autorisent à enfreindre la loi en sachant qu'elles ne risquent rien lorsqu'il s'agit de faibles ou moyennes sommes d'argent.

Par yapasdequoi

La commission de conciliation est gratuite.

Par Alex_is

Oui elle est peut-être gratuite, mais elle doit être saisie par courrier RAR qui est payant, le RAR pour la mise en demeure aussi. Quant on est sur des petites sommes, rien que faire des courriers de réclamation n'est pas rentable.

De plus de ce que je vois sur le site du service public, il faut saisir la commission du département dans lequel se trouve le logement, où nous y serons convoqués.

Mon logement était sur Saint-Etienne et j'habite maintenant sur Dijon.

Le calcul est vite fait, même si la démarche est gratuite, les frais annexes engendrés avec leur courriers et faire un allé-retour de 500 km pour la convocation me reviendront malheureusement bien plus cher que les 30 ? de pénalités de retard qui me sont dues...

A moins que l'on puisse réclamer le remboursement des frais engendrés par la partie adverse, ce que je doute très fortement.

Je ne suis pas à 30 ? près, mais c'est sur le principe et le comportement de l'agence que je trouve éccurant car, ils doivent surement savoir tout ça. Pour les petites sommes, je trouve que les lois sont mal rédigées et incitent à la malhonnêteté.

Par janus2

Bonjour,

Pour les problèmes liés au dépôt de garantie, ce n'est pas avec l'agence qu'il faut voir cela, mais avec le bailleur. En effet, c'est le bailleur qui vous doit le remboursement du dépôt de garantie et les éventuelles pénalités, pas l'agence.

Par Alex_is

Bonjour,

Oui dans mon cas l'agence immobilière est mon bailleur.

Par yapasdequoi

dans mon cas l'agence immobilière est mon bailleur.

Vous en êtes certain ?

Le bailleur est le propriétaire du bien immobilier

L'agence est (sauf cas TRES particulier) son mandataire chargé de la gestion locative selon un "mandat de gestion".

Le bail indique (cf article 3 de la loi de 89)

1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

Par Alex_is

Vous m'avez mis le doute, j'ai donc regardé sur mon contrat.

L'agence est mandataire ayant tous les pouvoirs. Le bailleur indiqué est le propriétaire.

Le propriétaire ne gère rien de ce bail, il ne fait qu'encaisser l'argent.

Pourquoi est-ce que les pénalités de retard seraient dues au propriétaire alors que c'est l'agence qui gère tout et qui n'a pas fait son boulot correctement ?

Par yapasdequoi

Votre interlocuteur juridiquement reste votre bailleur.

Ce n'est pas à vous de décider si l'agence fait bien son travail, vous n'avez pas d2e contrat de gestion avec elle.

Et si vous devez faire une action en justice c'est contre le bailleur (pas l'agence), libre à lui s'il perd de se retourner ensuite contre son mandataire.

Par janus2

Pourquoi est-ce que les pénalités de retard seraient dues au propriétaire alors que c'est l'agence qui gère tout et qui n'a pas fait son boulot correctement ?

L'agence n'est que le mandataire du bailleur, elle agit en son nom, mais c'est lui qui reste le responsable. Toute action doit être engagée contre lui et non contre l'agence. Libre à lui par la suite de se retourner contre son mandataire, mais cela n'est pas votre problème.

Par Alex_is

D'accord, très bien j'y vois plus clair maintenant.

Merci beaucoup pour toutes ces informations et la rapidité de réponses. Cela m'a été très utile pour comprendre la situation et les possibilités d'actions.

Je vais les contacter une dernière fois pour savoir où cela mène, mais je ne vais pas me battre pour 30 ?.

Bonne journée à vous !