



Remise dépôt de garantie

Par Shanon

Bonjour,

J'ai déménagé le 23 mars 2023 (date de remise des clés) de mon logement et le logement a été noté conforme (aucune dégradation) sur l'état des lieux. Mon bailleur affirme qu'il a deux mois pour me restituer le dépôt de garantie, hors j'ai vu que le délai était d'un mois si le logement était rendu dans l'état, sans dégradation, ce qui est mon cas (article 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

Je lui ai précisé mais il me dit qu'il a bien 2 mois pour me rendre mon dépôt de garantie et il avait écrit sur le bail qu'il avait 2 mois pour rendre le dépôt de garantie (car la loi a été modifiée en 2014 mais il a écrite celle modifiée en 1994). Quel est donc le véritable délai, sachant que le bail de location annonce l'ancienne version de la loi mais que j'avais signé le bail, ne sachant pas que cette loi n'était pas à jour. Et aurait-il les pénalités de retard s'il me restitue le dépôt de garantie après un mois ?

Je vous remercie d'avance pour votre réponse.

Par AGeorges

Bonjour Shanon,

La loi de 89 s'applique intégralement aux locations vides qui constituent une résidence principale.

Depuis 2018 (article 2 de la loi), ses dispositifs sont d'ordre public. Cela veut dire qu'aucune clause du bail ne peut dire autre chose.

La clause de deux mois de délai de votre bail serait donc réputée non écrite, et votre ex-bailleur ne disposerait que d'un mois pour vous restituer votre DG, sur la base de l'article 22 alinéa 4 comme vous l'avez indiqué.

Passé ce délai, il vous devrait donc des pénalités de retard, soit à partir de demain !

Ce qui reste tout de même à vérifier est la date de signature initiale de votre bail ou son dernier renouvellement pour vérifier la loi applicable à l'époque. Une erreur de référence à la loi dans un bail ne donne pas de droits.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour info l'article 2 dans sa version originale de 1989

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locaux meublés, ni aux logements-foyers, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations à caractère saisonnier.

La restitution du dépôt de garantie est déterminée par l'article 22 que vous trouverez sur ce lien :

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

Qui prime sur la rédaction de votre bail et indique :

"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"

Et surtout :

"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. "

Vous pouvez le rappeler à votre bailleur réticent par courrier RAR.

Explication et Modèle de lettre sur ce lien :

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

Par Nihilscio

Bonjour,

Le délai pour restituer le dépôt de garantie a été réduit de deux mois à un mois en 2014. Les deux mois inscrits sur votre bail s'expliquent par l'ancienne rédaction de la loi. La nouvelle rédaction s'impose depuis la reconduction du bail, ce qui est arrivé au moins une fois.

La loi du 6 juillet 1989 est d'ordre public depuis le début. Les deux lois qui l'ont précédée, de 1986 et de 1982, l'étaient aussi. Elle n'a pas attendu 2018.

Par AGeorges

Re-Bonjour Shanon,

J'enlève donc mes restrictions et vous pouvez mettre au présent la première partie de ma réponse précédente.

Par Shanon

Re-bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses !

Le bail a été signé en 2022 donc je confirme que toutes les lois que vous avez citées sont bien applicables.