



Non paiement de la majoration pour dépôt de garantie en retard

Par Lucibis

Bonjour,
Pour être concise, j'ai rendu un logement en location avec un état des lieux conforme effectué par un huissier. Les propriétaires ne m'ont pas rendu mon dépôt de garantie dans les 1 mois de délai malgré ma mise en demeure de le faire. Après ce mois, ils ont voulu me faire payer une facture qu'ils ne pouvaient pas m'attribuer car le problème n'apparaissait pas dans l'état des lieux et c'était un problème de construction d'une fenêtre qui ne pouvait pas être imputé aux locataires. Ils ont fini par me rendre le dépôt de garantie sans la majoration de 10% pour le retard. Que puis-je faire pour qu'ils les payent ? Ils me demandent bien sûr de ne plus les contacter car ils ont été gentils de ne pas me déduire la facture (ce qu'ils n'auraient pas pu faire aux vues de l'état des lieux). J'ai rdv avec un conciliateur de justice pour récupérer le dépôt de garantie, pourra t il nous aider pour cette majoration ?
Merci de votre aide et bonne journée.

Par yapasdequoi

Bonjour
Il serait étonnant que le bailleur accepte de payer cette pénalité spontanément ou même sur demande du conciliateur.
Il faudra donc saisir le tribunal.

Par kang74

Bonjour
Seul un jugement peut faire appliquer cette pénalité .
Je n'ai pas compris si ce dépôt de garantie a été restitué et quand .
Attention par " conforme" on entend que l'EDL d'entrée est exactement le même que l'EDL de sortie .

Par Lucibis

Bonjour,
Merci pour vos réponses. Le dépôt de garantie a été rendu 1 mois et 10 jours après l'état des lieux de sortie, en totalité mais sans la majoration des 10% à cause du retard.

Voici la réponse de l'huissier:
Faisant suite au mail reçu, il appert que l' état de restitution détaillé au sein du constat ne permet pas la rétention de tout ou partie du solde du dépôt de garantie.
La baie vitrée, coulisses, vitres et huisseries étaient entretenues. La difficulté à propos de l'ouvrant coulissant à droite liée au positionnement des paumelles d'ancrage ne peut résulter d'un désordre locatif.

Saisir le tribunal est-il payant ?

Merci et bonne journée

Par yapasdequoi

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>]
[url]

La démarche n'est pas payante, mais des frais peuvent s'ajouter comme une expertise par exemple si le juge ne trouve pas la situation aussi limpide que vous.
Et vous devriez au moins écrire un courrier RAR de réclamation avant de saisir le tribunal.

Par kang74

Attention si l'état des lieux d'entrée et de sortie n'étaient pas la copie conforme, même si les annotations ne donnent pas lieu à retenue, le délai est de deux mois pour vous rendre le dépôt de garantie.

Donc ce que vous dit l'huissier n'a absolument rien à voir avec ce fait.
De plus son avis est une chose, mais sauf erreur de ma part, il n'est pas expert en la matière: même si vous avez entretenu, il vous appartient de faire part de tout problème concernant le bien pour que le propriétaire le résolve.

Appelez l'ADIL.

Par Lucibis

Merci pour vos réponses.

Nous avons fait le courrier RAR, et nous avons un rendez-vous avec un conciliateur qui pourra nous éclairer sur la situation.

Pour l'état de lieux conforme, les seules différences sont de l'usure liée à l'usage, comme légères traces lessivables sur un mur. Cela n'est plus un état des lieux conforme ?

Évidemment que nous aurions fait part du problème de la porte fenêtre si il était existant à notre départ, ne serait-ce que pour des questions de sécurité. Mais à notre départ, la porte fenêtre fonctionnait et fermait.

Bonne journée

Par morobar

Bonjour,
légères traces lessivables sur un mur.
Ces traces auraient dû être lessivées.
L'EDL de sortie n'est donc pas conforme, et un devis de lessivage peut être produit.

Par kang74

Pour l'état de lieux conforme, les seules différences sont de l'usure liée à l'usage, comme légères traces lessivables sur un mur. Cela n'est plus un état des lieux conforme ?

Non.

Personnellement je pense que si vous en faites appel à la justice, il est probable que le bailleur pour rentabiliser le temps perdu, justifie de retenue.

Pour les traces, il n'y a aucune autre interprétation possible que le fait de pouvoir vous déduire des frais de ménage approfondi.

Par yapasdequoi

légères traces lessivables sur un mur.
Oulala ! Laissez tomber votre démarche....
Votre EDLS n'est donc PAS conforme à l'EDLE.
Vous vous en tirez plutôt bien en récupérant votre DG, ne tentez pas le diable... Vous pourriez le regretter !

Par Lucibis

Merci à tous pour vos réponses ! Nous avons effectivement été mal conseillés par l'huissier et l'agence. Bonne journée à tous.

Par kang74

Quand vous avez un souci, il faut voir avec l'ADIL : ils ont des juristes, ils sont spécialisés dans ce genre de litige .

En un coup de fil vous auriez su que le délai était de deux mois ... et les conséquences éventuelles de ces annotations . Je comprends que l'huissier n'est pas un spécialiste m'enfin l'agence immobilière , j'ai du mal à comprendre leur position s'ils vous ont parlé d'un délai d'un mois ...