Non restitution du dépot de garantie en retard

Par Ariane Satou

Bonjour,
Mon locataire a quitté le logement fin janvier. Un etat des lieux ralisé par un commissaire de justice fait ressortir plusieurs dégradations. J'ai renvoyé le décompte de la remise en etat (devis, conso eau, provisions versees, TOM, etc..)Il en ressort que le locataire doit environ 1000? , déduction faite des travaux de remise en etat. Mon locataire a contesté la légalité des justificatifs a cause d'un retard de 10 jours qui selon lui m'aurait fait perdre tous mes droits. J'ai renvoyé un justificatif de consultation médicale(sans motif) mais selon le locataire, seule l'hospitalisation serait légale. Il a exigé que j'envoie les documents(devis) en PDF ou Word. J'ai renvoyé les documents tels que je les envoie habituellement et aucin destinataire n'a rencontré des problèmes. Ce n'est pas à lui à chercher le logiciel d'ouverture? Ai je vraiment perdu mes droits à cause d'un retard de 10 jours sachant qu'il n'y avait pas de restitution mais que c'est le locataire qui est redevable? Que dois je répondre? Que dit réellement la loi? Merci

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
En tant que bailleur vous devriez mieux connaitre la loi 89-462.
L'article 22 concerne la gestion du dépôt de garantie.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696[/url]
Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Puisque ce que doit le locataire est supérieur au montant du dépôt de garantie, le délai de restitution n'a pas lieu d'être.

Et de toute façon le retard n'est sanctionné que par une indemnisation, et certainement pas par "une perte de tous les droits".
Vous n'aviez aucune raison de lui transmettre vos états de santé. C'est hors sujet.

La prescription en matière locative est de 3 ans :
cf article 7-1
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.

Par Isadore

Bonjour,

Il y a un délai légal pour restituer le dépôt de garantie, déduction faite des éventuelles sommes dues par le locataire. La sanction ce sont des pénalités de retard mensuelles.

En revanche il n'y a pas de délai pour produire les justificatifs des retenues faites sur le dépôt de garantie. Votre locataire vous mène en bateau.

Le délai de prescription pour une dette locative est de trois ans.

Ce n'est pas à lui à chercher le logiciel d'ouverture?
Dans de tels cas, il est conseillé d'envoyer les justificatifs par courrier recommandé. Cela évite que le locataire puisse prétendre ne pas les avoir reçus.

sachant qu'il n'y avait pas de restitution mais que c'est le locataire qui est redevable
Je n'ai pas compris cette formulation : le dépôt de garantie ne suffit pas à couvrir les dégâts ?

Par Ariane Satou

Je connais mes droits mais je ne suis pas pro et des nouvelles lois sont peut être en vigueur sans que je sois au courant. C'est un locataire qui m'a crée beaucoup de problèmes. J'ai refusé de reconduire le bail pour un motif légal. J'ai reçu des menaces de poursuites. Je suis bailleur mais pas juriste. J'ai toujours restitué le dépot de garantie dans les délais. C'est la première fois que le depot de garantie ne couvre pas les dommages. Les justificatifs ont eté envoyés avec un leger retard. Je voulais juste une confirmation que je n'avais rien à me reprocher. Concernant les documents, suis je obligée de les envoyer en PDF?

Par Ariane Satou

Non, le dépôt de garantie ne suffit pas à couvrir les dégats. La consommation d'eau est énorme par rapport aux locataires précedents. Le logement etait surtout sale. Il est meublé.La remise en etat concerne surtout le ménage mais il y a des nombreux dégats surtout dus à la presence de 6 chats et un chien dans le logement. Il y a des griffures de chat un peu partout: rideaux, murs, portes, etc...

Par yapasdequoi

Pas besoin d'être juriste pour être bailleur.
Vous avez aussi l'ADIL qui vous renseigne gratuitement.

Les justificatifs doivent être envoyés. Le format n'est pas imposé par la loi, mais avec l'électronique il y a un risque de contestation.
Envoyez les plutôt par courrier RAR (gardez une copie) avec une lettre de rappel du décompte de sortie (derniers loyers, régularisation des charges, dépôt de garantie, dégradations dûment constatées sur l'état des lieux de sortie par rapport à l'état des lieux d'entrée, autres sommes dues, etc).
Vous pouvez y ajouter l'article 22 et l'article 7-1.
Gradez aussi tous les justificatifs d'envoi et de réception (ou de non réception) de ce courrier.

Ensuite si le litige persiste, vous pourrez saisir le tribunal.

Par Ariane Satou

Non, le dépôt de garantie ne suffit pas à couvrir les dégats. La consommation d'eau est énorme par rapport aux locataires précedents. Le logement etait surtout sale. Il est meublé.La remise en etat concerne surtout le ménage mais il y a des nombreux dégats surtout dus à la presence de 6 chats et un chien dans le logement. Il y a des griffures de chat un peu partout: rideaux, murs, portes, etc...Le locataire n'a pas laissé l'adresse du nouveau logement mais son adresse professionnelle

---
Par Ariane Satou

Non, le dépôt de garantie ne suffit pas à couvrir les dégats. La consommation d'eau est énorme par rapport aux locataires précedents. Le logement etait surtout sale. Il est meublé.La remise en etat concerne surtout le ménage mais il y a des nombreux dégats surtout dus à la presence de 6 chats et un chien dans le logement. Il y a des griffures de chat un peu partout: rideaux, murs, portes, etc...Le locataire n'a pas laissé l'adresse du nouveau logement mais son adresse professionnelle

---
Par yapasdequoi

S'il a laissé une adresse, vous pouvez lui écrire.
Un huissier pourra aussi lui remettre un pli.
Et vous pourriez aussi le convoquer à une conciliation.

Par Ariane Satou

Je connais l'Adil mais dans mon département il y a un long délai avant d'obtenir un correspondant qui doit rappeler mais

qui le fait pas toujours

Par Ariane Satou

Je ne compte pas payer un huissier alors que j'ai envoyé les justificatifs par mail et qu'il a repondu. Par acquis de conscicence , j'ai renvoyé les docs en PDF mais il réclame toujours le dépôt de garantie en intégralité. Je le connais trop bien pour savoir qu'il ne lâchera pas facilement. C'est le locataire qui doit environ 1000?. Je ne comptais pas le poursuivre sauf s'il s'obstine à me menacer

---
Par yapasdequoi

Vous espérez lui faire entendre raison en lui montrant simplement des copies d'écran d'un forum anonyme ?

La démarche pour faire valoir vos droits c'est :
1/ courrier RAR avec rappel de vos demandes et copies des justificatifs (l'huissier est optionnel)
2/ conciliation ou directement tribunal.

Sinon laissez tomber et tournez la page. Mais vous n'aurez pas les 1000 euros.

Par janus2

Les justificatifs ont eté envoyés avec un leger retard.

Bonjour,
Non, les justificatifs n'ont pas été envoyés avec un léger retard puisqu'il n'existe pas de délai légal pour les envoyer. Avec certains professionnels, il faut parfois plus de 2 mois pour avoir un devis. Vous envoyez les justificatifs quand vous les avez, c'est tout.

Par Ariane Satou

Ce qui m'inquietait est de devoir restituer le dépot de garantie alors qu'une bonne partie concerne la consommation d'eau. J'aimerais qu'il cese ses menaces surtout qui ne sont jamais rassurantes et pour le recouvrement des sommes dues je me donne le temps de la réflexion. Peut être bien que je ne lui réclamerai jamais. D'ailleurs, je ne l'ai pas relancé. Il ne conteste pas les devis non plus. Les reponses sur un forum ne sont pas destinees au locataire mais une aide pour gerer les échanges. Je vais envoyer les documents par courrier recommandé et de mon coté en rester là. Je voulais juste m'assurer que je n'etais plus obligée de repondre à ses menaces. C'est stressant.

Par yapasdequoi

On n'est jamais obligé de répondre à des menaces et au pire on peut porter plainte.
Ne vous laissez pas faire.
Si vous pensez ne pas être capable de faire face à un locataire menaçant, faites vous aider, au besoin mettez votre location en gestion locative par une agence immobilière.