



Restitution du dépôt de garantie

Par **franck**, le **25/07/2008** à **20:22**

j'ai donné congé à mon propriétaire pour perte d'emploi avec préavis d'un mois se terminant le 31 mai 2008, j'ai trouvé le locataire remplaçant qui a pris la suite le jour même de mon départ aucun travaux de quelque nature a été fait par le propriétaire lors de la reprise de location . A ce jour sur un montant de 1020 euros de dépôt de garantie celui ci me rend un chèque de 12,81, il a fait les déductions suivantes : des régularisation de loyer du 01/06/07 au 31/05/08 pour un montant de 197,52, des montants charges locatives à compter du 01/06/06 à ce jour alors qu'il ne m'a jamais signifié de régularisation de charges annuelles et une déduction de 200 euros pour travaux de réparations locatives non réalisés. Et tout cela sur papier sans aucun justificatif. Quel est mon recours ?
Merci vivement pour votre aide.

Par **superve**, le **25/07/2008** à **20:35**

bonjour,

La restitution du dépôt de garantie doit être fait par le propriétaire avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la remise des clefs.

En cas de non restitution par le propriétaire, vous devez l'assigner devant le juridiction de proximité compétente sur le lieu de situation de l'immeuble objet du litige.

Lors de l'audience, le propriétaire devra justifier de la non restitution de ce dépôt de garantie.

Pour info, le dépôt de garantie ne peut EN AUCUN CAS, servir à compenser un arriéré de

loyers et de charges. Ainsi, s'il s'avère que vous avez réellement des loyers et des charges en retard, il devra, à son tour, intenter une action contre vous pour les récupérer.

Concrètement, je vous invite à lui adresser une mise en demeure de vous restituer l'intégralité du loyer, sauf pour lui de justifier l'emploi des 1020 €uros en réparations locatives, si l'état des lieux de sortie n'est pas en tous points conforme à l'état des lieux d'entrée.

Faute pour lui de déférer à cette mise en demeure, vous pourrez vous adresser à un huissier de justice qui assignera votre ancien propriétaire. La procédure est simple et rapide et vous n'êtes pas obligé de recourir à un avocat (mais c'est mieux).

Si vous souhaitez approfondir, les rapports locatifs sont gérés par la loi du 06/07/1989.

je reste à votre disposition.

Bien cordialement.

Par **franck**, le **25/07/2008** à **20:47**

merci vivement pour votre réponse, je vais au préalable lui adresser une lettre recommandée lui retournant son chèque de 12,81 euros et lui demander de me retourner l'intégralité de mon dépôt de garantie, dans la négative je ferais la démarche que vous m'avez indiquée.

Merci encore.

Par **superve**, le **25/07/2008** à **21:09**

bien sûr, excusez moi, **une mise en demeure doit toujours être envoyée en recommandé avec accusé de réception.**

Concrètement, je vous invite à lui adresser une **mise en demeure** de vous restituer l'intégralité du loyer, sauf pour lui de justifier l'emploi des 1020 €uros en réparations locatives, si l'état des lieux de sortie n'est pas en tous points conforme à l'état des lieux d'entrée.

Faute pour lui de déférer à cette mise en demeure, vous pourrez vous adresser à un huissier de justice qui assignera votre ancien propriétaire. La procédure est simple et rapide et vous n'êtes pas obligé de recourir à un avocat (mais c'est mieux).

NE LUI RETOURNEZ PAS SON CHEQUE et encaissez le.

Dans votre mise en demeure, demandez lui les 1007 euros restant...

et tenez nous au courant.

Bien cordialement

Par **franck**, le **25/07/2008** à **21:15**

merci pour vos précisions car je pensais que je ne pouvais pas encaisser ledit chèque en cas de désaccord. Bien évidemment je vous tiendrais au courant du suivi.
Sincères salutations.

Par **Mike46**, le **26/07/2008** à **16:26**

[citation]Pour info, le dépôt de garantie ne peut EN AUCUN CAS, servir à compenser un arriéré de loyers et de charges. Ainsi, s'il s'avère que vous avez réellement des loyers et des charges en retard, il devra, à son tour, tenter une action contre vous pour les récupérer.
[/citation]

Ha bon depuis quand?

Article 22 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Le dépôt de garantie

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, **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.

Par **superve**, le **26/07/2008** à **21:04**

autant pour moi... merci Mike

je ne sais plus où j'avais vu ça, de toute évidence une mauvaise source.

Effectivement, le dépôt de garantie peut couvrir des arriérés de loyer.

Par **franck**, le **19/08/2008** à **13:43**

bonjour, j'ai enfin eu une réponse à ma lettre par les propriétaires qui ne veulent toujours pas me restituer la caution, ils ont donc déduits les charges totales et non pas locatives, ils me retiennent 200 euros pour frais de peinture alors qu'ils n'ont pas de facture (sauf une attestation du nouveau locataire qui est en l'occurrence mon cousin qui stipule qu'il a fait pour 200 euros de peinture mais sans facture) est-ce valable ?