



## Remise de caution immobilière

-----  
Par Rectoverso

Bonjour,

J'ai rendu mon appartement en location le 22 avril. L'état des lieux de sortie était conforme à celui d'entrée en ce qui concerne l'état du logement. Le seul hic, c'est 1 clé manquante que j'avais laissé en sécurité chez un ami et dont j'ai oublié l'existence jusqu'à l'état des lieux (pas si sécuritaire cette solution finalement...).

J'ai rendu cette clé via le nouveau locataire que je connais, et le propriétaire m'a finalement confirmé la réception de toutes les clés le 27 mai.

Malgré plusieurs relances concernant le dépôt de garantie, il m'a expliqué attendre le décompte de charges pour faire un compte final.

Après quelques recherches, j'ai trouvé que ce dépôt doit être rendu dans un délai d'un mois à partir de la remise des clés si l'état des lieux était conforme ou 2 mois si il n'était pas conforme, quitte à conserver 20% de la somme pour les éventuels ajustements des charges.

Je souhaiterais donc savoir quel délai je dois compter pour la mise en demeure de rendre le dépôt de garantie avec des pénalités de retards, étant donné que seules le nombre de clé posait problème.

Je vous remercie d'avance !

-----  
Par yapasdequoi

-Bonjour,

La clé manquante a-t-elle fait l'objet d'une indication sur l'EDLS ?

Si oui, les mois se comptent à partir de la date de l'état des lieux et remise des clés (sauf la manquante).

Réclamez votre "dépôt de garantie" (pas caution) par courrier RAR, sachant que le bailleur peut conserver 20% selon l'article de la loi n°89-462 en attendant la régularisation finale des charges.

Pour cette remise de la manquante : avez-vous un reçu daté et signé du bailleur ?

-----  
Par Rectoverso

Bonjour,

L'EDLS stipule "à vérifier sur photo prise à l'entrée car à la sortie 3 clés" et "Etat des lieux faits et sans remarque", le "sans remarque" étant barré avec la mention "vérifier les clés".

En ce qui concerne le rendu des clés, j'ai un mail du bailleur du 27 mai stipulant "Pour votre information, je confirme que la réception de la quatrième clé."

Je tiens à être pointilleux sur les délais, car le propriétaire menaçait de devoir changer les clés de tout l'immeuble et des copropriétaires à mes frais compte-tendu des accès aux parties communes.

Je vous remercie pour votre aide

-----  
Par yapasdequoi

Si vous tenez à être pointilleux, exigez un reçu de la dernière clé daté et signé (un mail peut être falsifié facilement).

Votre EDLS n'étant pas conforme à l'EDLE, le délai est de 2 mois à compter de sa date (qui ne peut pas être contestée puisque EDLS signé par les 2 parties).

-----  
Par janus2

Je tiens à être pointilleux sur les délais, car le propriétaire menaçait de devoir changer les clés de tout l'immeuble et des copropriétaires à mes frais compte-tendu des accès aux parties communes.

Bonjour,  
Il peut le faire si ça lui fait plaisir, mais pour le locataire, seule la clé manquante peut lui être facturée...

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez lire cette discussion similaire :  
[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/caution/oubli-de-cle-a-la-sortie-t36592.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/caution/oubli-de-cle-a-la-sortie-t36592.html[/url]

-----  
Par Rectoverso

Je vous remercie tous les 2. J'avais effectivement vu cette discussion, d'où ma démarche : à malin, malin et demi !

-----  
Par yapasdequoi

Pour continuer à être malin demandez un reçu pour cette dernière clé.

-----  
Par Rectoverso

Re-bonjour,

J'ai bien obtenu le reçu des clés !

Par ailleurs, le propriétaire a effectué le virement avant que le recommandé ne lui parvienne.  
Suis-je tout de même en droit d'exiger des pénalités de retard vu que la restitution intervient avant qu'il reçoive ma mise en demeure ?

Je vous remercie, bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez... Mais vous pouvez aussi tourner la page et passer à autre chose.

-----  
Par maria85

En France, selon la loi, le propriétaire doit restituer le dépôt de garantie dans un délai maximum d'un mois à compter de la remise des clés lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée. Si l'état des lieux de sortie est différent de l'état des lieux d'entrée, le propriétaire a deux mois pour restituer le dépôt de garantie, quitte à conserver éventuellement 20% du montant pour les ajustements des charges.

Dans votre cas, l'état des lieux de sortie était conforme, et le propriétaire a confirmé la réception de toutes les clés le 27 mai. Donc, si j'ai bien compris, il avait un mois à partir de cette date pour vous restituer le dépôt de garantie.

Si le propriétaire dépasse le délai d'un mois, vous pouvez lui envoyer une mise en demeure pour réclamer la restitution du dépôt de garantie avec des pénalités de retard. Selon la loi, en cas de retard, le propriétaire peut être redevable de pénalités équivalentes à 10% du montant du dépôt de garantie par mois de retard supplémentaire.

Il est toujours recommandé de communiquer par écrit (de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception) pour avoir une trace écrite de vos échanges et pour prouver que vous avez effectivement réclamé le dépôt de garantie dans les délais légaux.

[url=https://thorium-avocats.fr/]Thorium Avocats[url]