



Informations restitution dépôt de garantie

Par hugoo_hgs

[img]https://media.discordapp.net/attachments/1103620945450647655/1252175659791552523/image.png?ex=667142f5&is=666ff175&hm=d7d1ec8ee78fdf5d82ec554140da8393dae825789aa60bd0ae826c932abacd14&=&format=webp&quality=lossless[/img]Bonjour à tous,

Je vous écris pour obtenir des conseils sur un problème concernant la restitution de mon dépôt de garantie. En effet, mon ancien propriétaire a retenu l'intégralité de mon dépôt de garantie alors que j'ai toujours payé mes charges mensuelles.

Pour vous donner un peu de contexte :

J'ai quitté le logement récemment et l'état des lieux de sortie a été effectué.

Pendant toute la durée de la location, j'ai payé les charges mensuelles demandées par le propriétaire.

À mon départ, le propriétaire a décidé de garder toute la somme du dépôt de garantie sans fournir de justification claire. Je me demande à quoi servent les charges que j'ai payées tous les mois si, à la fin, le propriétaire me refait payer les charges d'entretien des parties communes, les ordures ménagères, etc.

Merci d'avance pour vos conseils et votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le bailleur n'a pas le droit de conserver le dépôt de garantie sans justification.

Lire cette page avec modèle de lettre à adapter :

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

A quelle date avez-vous rendu les clés ? Si moins de 2 mois, il va falloir encore patienter un peu.

cf article 22 de la loi 89-462 :

"Il est restitué ... 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."

L'état des lieux de sortie était-il conforme à l'état des lieux d'entrée ?

Sinon, les dégradations peuvent être mises à votre charge et sur justificatif (devis ou facture) déduites du dépôt de garantie.

Les charges payées étaient un forfait (si meublé) ou des provisions ?

Si forfait, le bailleur ne peut rien facturer en plus

Si provisions, "Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, 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, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes."

A SAVOIR : Si la retenue est abusive, vous aurez droit à une indemnité supplémentaire.

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.

Par hugoo_hgs

Bonjour,
Merci de votre réponse.

C'était un appartement non meublé.

Nous avons eu un état des lieux réalisé par un huissier sans aucune anomalie réalisé le 29 avril 2024. Nous avons bien reçu le procès-verbal.

Ensuite, nous avons payé tous les mois 30 euros de provisions sur charges.

Le dépôt de garantie était de 630 euros, finalement, nous ne récupérerons que 174 euros. 306 euros d'entretien commun ainsi que 416 euros de taxe d'ordures ménagères nous ont été retirés, s'ajoute à ça divers remboursements de l'agence que nous avons reçus, nous sommes restés 17 mois dans l'appartement.

Par yapasdequoi

Bon : finalement ce n'est pas la situation catastrophique que vous avez indiquée au début.

Il n'y a pas de dégradations à vous imputer, le délai de restitution est bien de 1 mois, en dehors des 20% toujours possibles si c'est un immeuble collectif dont les comptes de l'exercice ne sont pas encore arrêtés.

Vous avez donc versé au total :
DG de 630 euros
17 mois de provisions à 30 euros soit : 510 euros
TOTAL versé : 1140 euros.

Vous ne précisez pas le détail des dépenses réelles, il faut tout éplucher. Vérifiez aussi le calcul du prorata selon la durée de location.

Les charges collectives doivent être justifiées, vous pouvez demander à consulter toutes les factures et l'avis de taxes foncières pour la TEOM.