



Bailleur et indemnisation apres avoir rendu depot garanti

Par pierre5621s

Bonjour,

suite à ce que j'ai trouvé sur le forum :

<https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/litige-avec-mon-ancien-propretaire-t52533.html>

Est ce que cela veut dire qu'un bailleur peut réclamer le montant d'un devis établi après l'état des lieux de sortie pour un dégat constaté dans celui-ci mais qui n'avait pas été indiqué (le dégat le montant) dans le courrier de restitution du dépôt de garantie ?

(Par exemple des trous dans une piece)

Est ce que cela veut dire qu'il a juste qu'aux 3 ans de prescription pour récupérer la somme ?

Ou le fait de ne pas en avoir parlé sur le courrier de restitution vaut acceptation du bailleur qu'il ne sera pas indemnisé ?

Merci

Par janus2

Est ce que cela veut dire qu'il a juste qu'aux 3 ans de prescription pour récupérer la somme ?

Bonjour,

Oui, du moment que la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie met bien en évidence la dégradation à réparer.

Parfois, il faut plus que 2 mois pour obtenir des devis, il est alors préférable de rendre le dépôt de garantie puis de revenir ensuite vers l'ex locataire.

Par jdd

je trouve même sympa qu'il ai restitué le dépôt de garantie :-)

Par yapasdequoi

Ce n'est pas "sympa" c'est la loi : article 22 de la loi 89-462.

Par jdd

sauf qu'il aurait pu retenir une partie au titre des réparations, par exemple comme provision.

J'ai déjà été facturé comme locataire sans devis réel, le bailleur ayant fait refaire la tapisserie de l'appartement par ses propres employés.

Si le locataire n'est pas content, à lui de faire un procès à l'office de HLM...

Par yapasdequoi

Article 22

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

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.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, 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.

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.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

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. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

Par janus2

sauf qu'il aurait pu retenir une partie au titre des réparations, par exemple comme provision.

Bonjour,

Non, le bailleur ne peut pas faire cela. Toute retenue sur le dépôt de garantie doit être justifiée par un devis ou une facture de professionnel. Il ne peut pas retenir une "provision" non justifiée en attendant d'avoir un devis ou une facture.