



Date limite restitution caution non respectée

Par Guillomehh

Bonjour et merci d'avance à ceux qui me viendront en aide.

J'ai quitté mon logement le 19 Septembre (location via Agence) et encore à ce jour je n'ai :

- Ni revu ma caution de 500?
- Ni le trop-perçu de loyer payé en Septembre (j'ai payé le mois entier)

Le 9 décembre je reçois une notification comme quoi il y aura des retenues sur ma caution et que plusieurs points nécessitent un devis par une entreprise externe.

Encore appelé aujourd'hui, ils me disent qu'ils sont toujours en attente des devis (la blague non ? depuis quand une entreprise prend 3 mois pour faire un devis sur un siphon bouché ?).

Ils me disent aussi que le remboursement au prorata du loyer ne peut se faire tant que les devis sont en cours (je vois pas le rapport, pour me prendre direct l'argent en + de la caution ?)

Mes questions :

- Est-ce légale de retenir autant de temps une caution + un trop perçu de loyer sous le motif d'attente de devis ?
- Ils m'ont notifié des retenues sur la caution en Décembre, soit 2 mois après la durée légale, ont-ils le droit ?
- J'ai lu qu'une majoration de 10% de la caution pour chaque mois de retard s'appliquait, dans les faits, est-ce respectée ?

Je ne sais pas trop quoi faire dans cette situation..

Merci et bonne soirée,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer ce n'est pas une caution, c'est un DEPOT DE GARANTIE.

En utilisant le bon terme, vous trouverez plein d'informations fiables comme par exemple :

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

ou directement l'article 22 de la loi 89-462

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.

Vous pouvez mettre en demeure le bailleur de vous restituer le dépôt de garantie, sachant que les retenues doivent correspondre à des dégradations identifiées sur l'état des lieux de sortie, et être justifiées par des devis (ou factures).

Il y a un modèle de lettre à personnaliser dans le lien indiqué plus haut.

Vous pouvez y joindre l'article 22; juste pour mémoire

Concernant le trop perçu de loyer, ce n'est pas la date de départ qui compte, mais la date de fin du préavis, soit la date de réception du congé + 3 mois (ou 1 mois dans certains cas), selon l'article 15 de la loi 89-462.

Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Par janus2

Encore appelé aujourd'hui, ils me disent qu'ils sont toujours en attente des devis (la blague non ? depuis quand une entreprise prend 3 mois pour faire un devis sur un siphon bouché ?).

Ils me disent aussi que le remboursement au prorata du loyer ne peut se faire tant que les devis sont en cours (je vois pas le rapport, pour me prendre direct l'argent en + de la caution ?)

Bonjour,

Ce n'est pas exactement cela...

Le bailleur a 2 possibilités dans un cas comme cela :

- rendre le dépôt de garantie et attendre les devis pour en demander le paiement au locataire (avec le risque de ne pas être payé).

- ne pas rendre le dépôt de garantie en attendant les devis, mais dans ce cas il devra payer l'indemnité prévue par la loi 89-462 sur la partie rendue au locataire.