



Dépôt de garantie non restitué

Par werberlebon

Bonjour,
j'étais locataire il y a peu, mon bailleur était une agence, et je suis sorti de l'appartement en mi-octobre 2024, l'état des lieux de sortie a été effectué à ce moment-là. Cependant, plus de 3 mois après, je n'ai toujours pas reçu de document indiquant le montant déduit du dépôt de garantie que l'agence me doit. Je l'ai relancée à plusieurs reprises, et voici leur dernier message datant d'il y a plusieurs jours (contexte: il y a eu un changement de propriétaire pendant ma période de location):

"Suite à notre échange téléphonique, je vous confirme que la situation est bloquée car le notaire en charge de la vente n'a pas vérifié que le dépôt de garantie était détenu par votre ancien propriétaire.

Aussi, vos nouveaux propriétaires ne le détiennent pas et l'agence non plus.

Je vous invite à vous rapprocher d'eux directement car nous n'avons plus l'appartement en gestion et ne pouvons plus intervenir sur votre dossier, j'en suis navrée."

A noter que l'agence gérait l'appartement du début à la fin de ma période de location. Le propriétaire a apparemment décidé de gérer tout seul après que je suis parti.

La dernière suggestion de l'agence ne me semble pas raisonnable, je pense que c'est eux qui devraient mener l'action de retrouver la caution jusqu'au bout. Je ne pense pas que ce soit à moi d'aller contacter le propriétaire.

Qu'en pensez-vous ? Comment me conseillez-vous de procéder ?
Merci par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Consultez ce lien :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269
[/url]

Votre interlocuteur est le nouveau propriétaire.
Il est responsable de vous rendre votre dépôt de garantie, et il se débrouillera tout seul avec son vendeur.
Vous lui adressez un courrier RAR (cf modèle dans ce lien)
et citez l'article 22 de la loi 89-462.

Notamment :
"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."

et aussi :
"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 werberlebon

Merci pour votre réponse.

Sur le lien que vous m'avez donné, il est noté :

"C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de rendre le dépôt de garantie au locataire.

Lorsque le logement est vendu ou cédé gratuitement à un nouveau propriétaire durant le bail, c'est ce nouveau propriétaire qui doit rendre le dépôt de garantie au locataire."

Dans la deuxième phrase, est-ce qu'on parle strictement du nouveau propriétaire, ou bien éventuellement de l'agence, comme dans la première phrase? Car je n'ai jamais eu à faire au propriétaire directement. J'ai toujours eu l'agence comme interface, que ce soit avant ou après la vente de l'appartement.

De plus, je ne sais même pas si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée. Cela ne m'a pas été indiqué. Cette info doit être mentionnée dans l'état des lieux de sortie?

Si c'est non conforme, je devrais exiger un décompte de caution?

Par yapasdequoi

C'est le propriétaire votre interlocuteur légal.

L'agence n'est qu'un intermédiaire, et dans le doute il faut écrire au propriétaire un courrier RAR.

Sauf si on vous a écrit le contraire, prenez par principe que les états des lieux sont conformes. Ce n'est pas écrit sur l'état des lieux de sortie, il faut comparer l'état des lieux d'entrée avec l'état des lieux de sortie.

"décompte de caution" ça n'existe pas.

Vous pouvez avoir une déduction sur le dépôt de garantie selon l'article 22 de la loi 89-462

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.

Sans justificatif, le dépôt de garantie doit être intégralement restitué, plus la pénalité de 10% par mois de retard.

Si le propriétaire refuse ou ne répond pas, vous saisirez le tribunal (c'est gratuit)