Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Non restitution de dépôt de garantie Location

Par Pykmiin

Bonjour à toutes et à tous,

Je vous partage ma situation pour avoir davantage d'informations concernant mes droits :

Avec ma compagne nous étions locataire d'un appartement que nous louions à un propriétaire jusque décembre 2024, nous avons établi l'état des lieux de sortie le 19/12/2024 (le propriétaire avait mandaté une agence pour effectuer l'état des lieux d sortie).

Lors de l'état des lieux avec l'agence tout s'est bien passé, il n'y a pas eu de contre indication.
L'agence nous a simplement dit que l'état des lieux devra être signé par le propriétaire pour qu'il nous soit envoyé (nous l'avons tout de même pris en photo signé par nous même avant de partir).

N'ayant pas de retour du propriétaire en mi-janvier nous lui avons envoyé un message afin de le relancer concernant la restitution d notre dépôt de garantie initial.

Celui-ci nous a indiqué qu'il était en attente de devis pour des réparations concernant les parties communes.

Contexte : Le 15/12/24 (le lendemain de notre déménagement) le propriétaire m'a transmis des photos qu'une personne de l'immeuble lui aurait transmis concernant quelques petites dégradation des parties communes. Je lui ai alors répondu qu'il était prévu que nous repassions pour les réparer (sans savoir si c'était bel et bien nous qui avions dégradé, c'est une erreur je l'avoue).
Néanmoins parmi les photos qu'il m'a envoyé, il y en a plusieurs où nous nous sommes certains que ce n'est pas nous qui avons dégradé et d'autres où nous n'avons pas la preuve que ce soit bel et bien nous qui avons causé ces dégradations lors de notre déménagement, étant donné les nombreuses entrées et sorties qu'il peut y avoir dans l'immeuble.
Nous avons donc simplement par bonne volonté réparé ce que nous pensions avoir peut-être dégradé.

Par rapport à cette histoire, il nous a transmis un devis hier d'une valeur supérieure à notre dépôt de garantie où il explique que des réparations doivent tout de même être faites. Néanmoins lorsque nous regardons le devis concernant lesdites dégradations, les surfaces mises dans le devis (8m² et 15m²) concernant le ponçage, enduisage et mise en peinture sont démesurées par rapport à la réalité.

Pour finir, je tiens à préciser qu'il n'y a eu aucun état des lieux d'entrée et de sortie concernant les parties communes.

Mes questions sont les suivantes :

1) Les parties communes ne faisant pas partie de l'état des lieux d'entrée/sortie, le propriétaire est en devoir de nous restituer notre dépôt de garantie initial (avec une majoration de 10% étant donné que le délai d'1 mois est passé)

2) Le propriétaire est-il en droit de nous attaquer en justice concernant lesdites dégradations qui aurait eu lieu étant donné que lorsqu'il m'a envoyé les photos je lui ai simplement répondu "oui nous allons y regarder" sans même être sûr que toutes les photos étaient vraies et datées après notre déménagement ?

Merci d'avance pour vos réponses si vous avez le temps !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le dépôt de garantie a pour but de garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire

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

A priori rien ne vous est imputé dans le logement.

Le seul problème ici est votre responsabilité sur les parties communes, il faut vérifier dans quelle mesure vous avez implicitement ou explicitement reconnu en être l'auteur.

Vous pouvez maintenant tenter de tout nier, refuser de payer et exiger la restitution du dépôt de garantie.
Ceci par courrier RAR.

Ensuite comme indiqué sur le lien vous vous en remettrez à l'appréciation du tribunal.
Vous n'oublierez pas de demander l'indemnité de 10% par mois de retard.

Par Pykmiin

Bonjour et merci de ta réponse :

Le 15/12/24 le propriétaire m'avait envoyé une 10aine de photo desdites dégradations (on parle de quelques petits trous) que quelqu'un lui a apparemment transmis.
Néanmoins sur les 10aines de photos, il y en a au moins la moitié où on était sûr que ce n'était pas nous qui avions dégradé lors de notre déménagement la veille.

Malheureusement, étant fatigué ce jour et dans l'idée d'être tranquille je lui ai envoyé ce message sans trop réfléchir il est vrai :

"- Propriétaire : Bonjour j'ai reçu quelques photos de la cage d'escalier (parties communes de l'immeuble) suite au déménagement. Pourriez-vous y jeter un oeil svp ? Merci

- Moi : Bonjour Monsieur, oui bien sûr c'était prévu qu nous repassions cette semaine pour réparer."

Bien que je lui ai répondu cela sans réfléchir, je n'éprouve pas explicitement que toutes les dégradations sont de notre fait...

Par yapasdequoi

Ce n'est pas très clair. Mais ce message n'est pas en votre faveur, vous l'avez compris.
Commencez par un courrier RAR en refusant tout, ensuite vous saisirez la commission de conciliation puis si besoin le tribunal.
C'est la seule démarche possible de recours.

Par Pykmiin

Oui le message n'est pas en ma faveur ça je l'ai compris.
Je suis actuellement en relation avec un conciliateur de justice concernant cette affaire, il m'indique essayer de trouver un accord à l'amiable pour le moment.
Et en me renseignant en parallèle auprès de ma protection juridique, celle-ci m'indique que par mon simple sms envoyé, cela équivoquerait à des aveux t que donc le propriétaire serait en droit de me réclamer des dédommagements.

Par yapasdequoi

C'est possible... C'est la solution de facilité pour votre interlocuteur qui avec une telle réponse vous décourage de toute action.
Le risque que vous prenez en contestant au tribunal c'est de perdre et de devoir non seulement payer ce que réclame le bailleur, mais aussi ses frais d'avocat.

Par stepat

Bonjour

Je me pose la question de savoir si c'est le propriétaire que vous devez dédommager ou la copro...

Par Pykmiin

@yapasdequoi
Oui...
La je viens d'avoir une réponse du conciliateur qui me confirme attendre une réponse de la part du propriétaire pour une conciliation à l'amiable lors d'un rdv.
Si le cas est possible je demanderai alors la prise en charge des deux parties du devis, soi la moitié de mon côté, en stipulant que les parties communes sont accessibles à tout le monde.
On verra ce que cela donne.

@stepat
C'est le propriétaire qui me demande de le dédommager en payant pour des réparations pour son immeuble.

Par yapasdequoi

Le locataire n'a aucun lien avec la copropriété.
Comme il s'agit de parties communes, rien ne prouve qui a fait les dégâts, sauf s'il "avoue"...
Ici le message ressemble bigrement à un aveu... et c'est ce qui permet au bailleur de réclamer (y compris n'importe quoi).
Un arrangement amiable semble la moins mauvaise solution.

Par stepat

Il était propriétaire de tout l'immeuble ?