



Non restitution du dépôt de garantie

Par nanou28

Bonjour,

Je rencontre actuellement un problème avec l'agence immobilière qui gère mon ancien logement.

J'ai quitté mon logement le 20/10/2022 (clés rendus + état des lieux de sortie fait) et depuis plus rien. Je reprends contacte avec l'agence récemment qui m'explique que je dois 40 euros d'indemnités dépréciations à cause de traces noires présentes sur les murs. Ce que j'accepte de payer, le problème n'est pas là.

Je souhaite qu'on me restitue mon dépôt de garantie puisque l'EDLS est conforme à l'EDLE, il n'y a rien à signaler. Cependant l'agence ne veut pas et m'explique que je dois un loyer non payé d'il y a 2 ans. Ils se sont rendu compte de ça hier, parce que je les ai contacté. Une erreur à été commise par le comptable (qui a quitté l'agence depuis) qui n'a pas intégré mon dépôt de garantie (l'équivalent d'un loyer) dans mon décompte. En conséquence on ne m'a pas réclamé de loyer en septembre 2020.

Aujourd'hui, ils utilisent le dépôt de garantie pour régler ce problème de loyer non demandé d'il y a 2 ans. C'est une erreur supplémentaire que je dois payer en plus de toutes les autres.

Est-ce qu'ils ont le droit d'utiliser le dépôt de garantie pour régler un loyer non réclamé, à cause d'eux? Après quelques recherches sur internet je pense déjà connaître la réponse mais je voudrais avoir d'autres avis.

Merci d'avance pour vos réponses.

Par morobar

Bonjour,

Vous savez devoir un loyer non payé et vous vous étonnez de la rétention du dépôt de garantie ?

En fait le dépôt de garantie sert à apurer les dettes locatives justifiées.

Et cela est le cas selon vos propos.

à cause de traces noires présentes sur les murs

Dès lors l'état des lieux de sortie n'est pas identique à l'état des lieux d'entrée.

Il faudra donc déboursier en sus 40 euro.

Par yapasdequoi

Bonjour la loi dit :

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.

Référence :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696[/url]

Puisque ce loyer est dû (ce que vous ne contestez pas), l'agence doit le déduire, la prescription de 3 ans n'est pas atteinte. Si les traces noires sont notées sur l'EDLS, vous devez payer le nettoyage.

Et en conclusion, ces montants sont déduits de votre dépôt de garantie. Et s'il n'est pas suffisant, vous devrez payer en plus.

Par nanou28

Alors non je ne savais pas que je devais un loyer. Je n'ai reçu aucune quittance, officiellement je ne devais rien. La non restitution du dépôt de garantie n'a rien à voir avec les traces noires.

Je veux simplement savoir si ils ont le droit de me déduire le loyer du dépôt de garantie étant donné que l'origine du problème (l'erreur du comptable) vient d'eux. Je n'aurais jamais laissé de dette de loyer si on m'en avait fait la réclamation.

Par yapasdequoi

Vous devez bien savoir quels loyers vous avez payés ou pas !

Par morobar

étant donné que l'origine du problème (l'erreur du comptable) vient d'eux. L'erreur ne fait pas le droit. Vous pouvez par contre en bénéficier dès l'échéance du délai de prescription. Lequel comme il vous a été indiqué est de 3 ans. Les traces noires sont bien liées à l'état des lieux et au dépôt de garantie.

Par nanou28

J'ai bien compris tous ce qui a été dit plus haut simplement je ne comprends pas comment une erreur de comptable a pu durer aussi longtemps.

Pour le loyer non payé d'il y a 2 ans, je n'avais reçu aucune quittance. Est-ce que vous paierez un loyer que vous ne devez pas et dont vous n'avez pas de quittance? Si je l'avais payé à l'époque il se serait déduit du loyer suivant, car officiellement je ne le devais pas donc retour à la case départ. Je n'aurais pas pu le payer tant que l'erreur n'a pas été corrigée. Mon loyer était directement prélevé sur mon compte donc ils auraient très bien pu le prélever de toute façon. Rien n'aurait empêché le paiement du loyer.

Le dépôt de garantie est là pour éventuellement rembourser les loyers volontairement impayés par le locataire si un loyer n'est pas payé à cause d'une erreur est-ce que cela compte?

J'en reviens aux traces noires, c'est le gestionnaire lui-même qui m'a dit que cela n'avait rien à voir avec le dépôt de garantie. Ce que je ne crois pas mais encore une fois ce n'est pas le sujet. Je les dois donc je paierai les 40 euros.

Par yapasdequoi

Une "quittance" est un reçu du paiement du loyer. Vous la recevez APRES avoir payé, pas avant. Si un des prélèvements n'a pas abouti (solde insuffisant, bug informatique, etc) ceci n'empêche pas que vous êtes redevable de ce loyer.

Vérifiez vos relevés bancaires pour les dates proches de ce prélèvement qui n'aurait pas eu lieu.

Vous êtes responsable du paiement du loyer (article 7 de la loi de 89), et le bailleur peut le réclamer jusqu'à 3 ans après (article 7-1 de la même loi) et donc se servir sur le dépôt de garantie (article 22 déjà cité).

Sauf si vous pouvez prouver par une QUITTANCE (justement) que ce loyer de 2020 a bien été payé.

Par nanou28

Merci pour vos réponses mais je refuse de payer les erreurs des autres.

Par yapasdequoi

Le bailleur est en droit de conserver votre dépôt de garantie en paiement du loyer impayé. Vous devrez alors demander au tribunal judiciaire de statuer sur ce litige, après un courrier RAR au bailleur resté sans résultat.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301
[url]

Si vous n'avez pas une preuve d'avoir déjà payé ce loyer en 2020, vous serez débouté.
Bon courage.

Par nanou28

Je n'avais pas reçu d'avis d'échéance alors que c'est obligatoire, qu'est-ce j'aurais dû faire selon vous?

Par yapasdequoi

L'avis d'échéance n'est nullement obligatoire.
Par contre payer le loyer est une obligation du locataire définie par l'article 7 de la loi de 89.
C'était à vous de vérifier que le prélèvement avait bien eu lieu, d'ailleurs c'est un mode de paiement d'ailleurs peu recommandé (le risque d'erreur à votre détriment existe aussi....)

Par nanou28

Bonjour,

Non je ne connais pas unixa mais je pense avoir déjà eu la réponse à ma question.

Merci quand même @Juli1.

Par yapasdequoi

juli1 est un troll.
le site pour lequel il fait sa pub est payant.

Par nanou28

Je m'en doutais bien.

Par janus2

Pour le loyer non payé d'il y a 2 ans, je n'avait reçu aucune quittance.

Bonjour,
Normal que vous n'avez pas reçu de quittance puisque vous n'avez pas payé ! Une quittance est une preuve de paiement.

je refuse de payer les erreurs des autres.

La loi vous fait pourtant obligation de payer votre loyer :

loi 89-462 - Article 7

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 163

Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ;