



## Dépôt de garantie non rendu dans sa totalité

Par **sandra29**, le **28/08/2012** à **13:23**

Bonjour,

Il y a un mois j'ai quitté mon ancien logement où j'y suis restée un an. La propriétaire étant assez exigeante venait tous les mois dans l'appartement pour les charges et le loyer, visitant chaque recoins à chaque fois. Au mois de juin, il y a eu des apparitions de moisissures, et ça s'est empiré malgré tous les efforts fournis (nettoyage, aérer...). Elle a toujours dit sans preuve que c'était de ma faute. Ayant décidée de partir, et donné mon préavis un mois à l'avance (il était meublé), l'état des lieux devait être effectué le lendemain lorsque l'appartement était vide. Elle est finalement venue faire l'état des lieux quand l'appartement n'était pas encore vide, le nettoyage pas finit. Sur une feuille vierge elle a écrit : état des lieux très bien, je rendrais la caution par virement bancaire (elle ne voulait pas me faire un chèque) et l'a signé. Il y a une semaine je vois sur mon compte un virement de 400e hors la caution était de 520e. Elle m'a dit que c'était pour payer des travaux. A-t-elle le droit? Rien n'a été justifié. Le papier signé a-t-il de la valeur? De quels recours je dispose? Je suis perdue ! Merci d'avance.

Par **janus2fr**, le **28/08/2012** à **14:44**

Bonjour,

Seules les dégradations mises en évidence par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie peuvent donner lieu à retenues sur le dépôt de garantie au titre d'éventuelles réparations.

De plus, ces retenues doivent être justifiées par devis ou facture d'un professionnel.

Dans votre cas, il semble que l'état des lieux de sortie, fortement succinct, ne permette pas de relever de dégradations de votre part. Il ne peut donc pas y avoir de retenues sur le dépôt de garantie.

Envoyez une lettre recommandée de mise en demeure de vous rendre l'intégralité de votre dépôt de garantie au bailleur, dans un délai de 8 jours par exemple, sans quoi vous devrez saisir le juge de proximité (cout = 35€).

Par **sandra29**, le **28/08/2012** à **15:01**

Merci ! Mais sachant qu'elle a deux mois pour rendre le dépôt de garantie, est ce que je peux mettre un délai pour qu'elle me rende la totalité ?

Par **sandra29**, le **28/08/2012** à **15:03**

Qu'en pensez vous?

Madame,

Je vous ai donné congé pour le logement situé ... en date du 31 juillet 2012. J'occupais ce logement au titre d'un contrat de bail qui avait donné lieu à un dépôt de garantie de 520€. Ce congé a été donné dans les formes et délai prévus par la loi.

Au terme de ce bail, un état des lieux du logement a été effectué le 12 juillet 2012 accompagné d'une remise des clés. La comparaison entre cet état des lieux et celui effectué le jour de conclusion du bail montre que je vous ai rendu le logement en bon état.

Hors, vous avez versé 400€ sur mon compte, n'étant pas la totalité du dépôt de garantie, cela sans le moindre justificatif.

Dans ces conditions, je vous prie de bien vouloir considérer la présente comme une mise en demeure de me régler la dite somme de 120€ sous huitaine. J'attire votre attention sur le fait que ce courrier est de nature à faire courir des intérêts au taux légal de 0,71% par le décret n°2012-182 du 7 février 2012.

A défaut, j'emploierai toutes voies de droit aux fins d'obtenir satisfaction.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Par **marie076**, le **28/08/2012** à **16:09**

bonjour,

[citation]Il y a un mois j'ai quitté mon ancien logement où j'y suis restée un an. La propriétaire étant assez exigeante venait tous les mois dans l'appartement pour les charges et le loyer, visitant chaque recoins à chaque fois. [/citation]

Ce qu'elle faisait était parfaitement illégal, un propriétaire n'a pas le droit de se permettre de telles incursions. Si l'on vous refait un coup comme cela REFUSEZ l'entrée dans les lieux

Concernant votre dépôt de garantie la loi donne un délai de 2 mois au bailleur pour le restituer à compter de la restitution des clefs , il est donc encore dans les temps. j'enlèverai donc la demande de paiement sous huitaine. J'indiquerai simplement que je lui laisse jusqu'au 30 septembre pour me restituer le solde. A défaut de restitution , l'intérêt au taux légal court compter de l'arrêté des comptes .

Par **sandra29**, le **28/08/2012** à **16:45**

D'accord merci.

N'étant pas toujours au courant des lois c'est dur d'oser...

Par **marie076**, le **28/08/2012** à **16:53**

Article 1719 du Code civil: "le bailleur est obligé par la nature du contrat (...) d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail"

Cette jouissance paisible passe par le fait qu'il n'a pas à importuner le locataire. Il ne peut rentrer qu'avec l'accord du locataire en général pour des réparations par exemple, mais il n'a pas à venir faire le tour du propriétaire annuellement comme elle l'a fait.

Ceci étant vous n'êtes pas la seule dans ce cas

Par **sandra29**, le **28/08/2012** à **17:07**

D'accord merci pour l'information.

Par **janus2fr**, le **28/08/2012** à **18:50**

Le délai de 2 mois pour rendre le dépôt de garantie concerne les locations vides. Pour les meublés, ce délai doit normalement être précisé au bail. Par défaut, on le considère au maximum à 2 mois.

Ici, le bailleur ayant déjà rendu le dépôt de garantie, la réclamation et la mise en demeure peut être faite dès à présent.

Mais si vous préférez attendre...

Et pour ce qui est des intérêts, inutile d'en parler, ce n'est pas cet argument qui peut faire bouger un bailleur. Je vous rappelle que l'on parle ici d'intérêts légaux qui sont, pour 2012, de 0.71% annuel, soit pour vos 120€, 7 centimes d'intérêt par mois...

Par **marie076**, le **28/08/2012** à **19:32**

Bonjour,

En ce qui concerne le dépôt de garantie j'étais effectivement partie sur la loi de 1989 (locaux vides), aurais-je lu trop vite ?

Par **sandra29**, le **28/08/2012** à **22:44**

C'est marqué de 2 mois sur le bail.

Par **janus2fr**, le **29/08/2012** à **07:44**

[citation]En ce qui concerne le dépôt de garantie j'étais effectivement partie sur la loi de 1989 (locaux vides), aurais-je lu trop vite ?[/citation]

Bonjour,

Oui, sans doute, car personnellement je lis :

[citation]Ayant décidée de partir, et donné mon préavis un mois à l'avance (il était meublé),  
[/citation]

Par **marie076**, le **29/08/2012** à **19:54**

Bonjour,

Et oui j'ai lu trop vite mais en même temps, dans son contrat c'est deux mois pour rendre le dépôt de garantie , donc cela ne change rien aux termes de la lettre sauf sur les intérêts au taux légal car ce que j'ai indiqué c'est pour les locaux vides (loi de 1989)