



Silence radio de presque 4 mois du propriétaire sur la restitution caution après départ

Par **OM_Stade toulousain**, le **04/11/2022 à 09:43**

Bonjour

Mon propriétaire n'a donné aucuns signes de vie suite à ma remise des clé de mon appartement mi Juillet. Après de nombreux msg mail, sms, telephoiques, j'ai enfin réussi à le joindre hier soit presque 4 mois après mon état des lieux de sortie et la remise des clés. Et là, stupeur, il m'annonce oralement qu'il décide de manière unilatérale et sans justification, de retenir l'intégralité de ma caution soit 2 mois de loyers!!!

Compte tenu de l'article ci dessous, puis-je considérer, qu'en l'absence de réponse écrite de mon propriétaire plus d'un mois après ma remise des clés, que mon logement est conforme à l'état des lieux d'entrée (qui ne dit mot conscent) ou alors mon propriétaire a encore le droit de revendiquer des écarts et m'en informer par lettre recommandée et de justifier cesz écarts à l'appui de factures associées. Dans ce cas, je recupérai ma caution moins les réparation si elles sont conformes au delta entre les 2 états des lieux plus une indemnité de 10% par mois de retard à partir de 2 mois après la remise des clé.

Dans le premier cas, je recuperai l'intégralité de ma caution + une indemnité de 10% par mois de retard à partir de 1 mois après la remise des clé.

Merci de me dire ce que la loi dit sur le sujet ainsi que la procédure à suivre pour récupérer mon dû.

Ps: extrait de texte de loi

l [le dépôt de garantie] 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.

Par **Cousinnestor**, le **04/11/2022 à 09:50**

Hello !

Dans le lien ci-dessous et sa rubrique "*en l'absence de restitution*", voir la procédure à suivre pour réclamer la restitution de votre dépôt de garantie :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>

A+

Par **Pierrepauljean**, le **04/11/2022 à 10:02**

Bonjour

Tout d'abord il faut adresser un courrier en RAR au propriétaire pour le mettre en demeure de vous restituer le dépôt de garantie (le terme de "caution" n'est pas correct la caution est une personne physique) d'un montant de .. sous huit jours suite à l'état des lieux de sortie effectué le....

N'oubliez pas d'indiquer sur le courrier la localisation de l'appartement.

vous pourrez ensuite saisir la commission de conciliation : c'est gratuit

Par **OM_Stade toulousain**, le **04/11/2022 à 10:09**

Merci pour ce lien qui contient des informations très claires. Par contre, rien n'est dit sur les conséquences d'un retard du propriétaire pour annoncer, par LRAR avec justifications (arguments sur delta des états des lieux, factures,..) les retenues sur cautions qu'il souhaite appliquer. La loi lui impose-t-elle un délai pour faire cette annonce au plus tard? Si ce délai existe et qu'il est dépassé, quelles sont les conséquences à part le fait que le propriétaire s'impose des frais de délais de retard de 10% de loyer par mois de retard ce qui est déjà pas mal :-)

Par **Pierrepauljean**, le **04/11/2022 à 10:39**

le propriétaire doit adresser au plus tard 2 mois après l'EDL de sortie le décompte locatif de sortie au locataire..assorti d'un règlement...si nécessaire

pour justifier une retenue sur le DG (après comparaison des 2 EDL) le propriétaire doit fournir

au locataire un devis.....: il n'y a aucune obligation à fournir une facture

seul le magistrat pourra décider dans son jugement l'application des pénalités de retard : ce n'est pas de la compétence de la CDC

Par **OM_Stade toulousain**, le **04/11/2022 à 13:19**

Merci pour votre réponse. Je suis déjà à 3 mois et demi de l'EDL de sortie. Donc le délai de deux est largement dépassé et encore c'est grâce à mon appel, après de nombreux essais infructueux (essayait-il de me faire oublier le rbnt de ma caution?), vers mon cher propriétaire que ce dernier ma' informé de sa "décision" unilatérale de me prendre la totalité de ma caution sans bien sûr aucunes explications de sa décision ni aucuns devis.

Le temps que mon propriétaire se décide de m'envoyer un courrier, nous serons certainement à 4 mois de délai depuis l'EDL de sortie. Connaissez vous la jurisprudence des "sanctions" que peut prendre le juge pour ce type de dépassement de délai totalement injustifié?

Je suis moi même bailleur depuis 20 ans et je n'ai jamais traité mes locataires de la sorte. Je suis même à l'écoute de leurs suggestions de travaux car j'estime que c'est en général gagnant-gagnant. Pour les cautions, elles ont toujours été rendues dans les délais avec rarement une retenue pour dégradation.

Par **Pierrepauljean**, le **04/11/2022 à 14:28**

pourquoi voulez vous attendre ce délai des 4 mois ?

Par **oyster**, le **04/11/2022 à 16:28**

Bonjour,

La différence entre l'EDL de sortie ,et ,celui d'entrée peut expliquer un retard possible ?

Attente de devis ?

Bref ,il devrait cependant vous informer!....