



Non restitution du dépôt de garantie

Par **Laure04**, le **04/01/2020 à 19:10**

Bonsoir,
Nous sommes actuellement en litige avec notre ancien bailleur pour la non restitution du dépôt de garantie. Après les deux mois légaux et sans aucune nouvelle de sa part, nous avons suivi la procédure en contactant un conciliateur de justice afin d'un règlement à l'amiable. Le bailleur s'était engagé auprès du conciliateur de nous fournir par le biais de son avocat, les pièces justificatives de non restitution de la caution. Or, après deux mois de tentative de conciliation, nous n'avons toujours pas reçu les éléments attendus.
Nous avons donc saisi le tribunal d'instance. La veille de la date d'audience, nous avons reçu un courrier de son avocat demandant un report d'audience afin de constituer le dossier défendeur.
Nous venons de recevoir, enfin, le dossier de la partie adverse via son avocat.
Éléments reprochés avec les justificatifs des factures(travaux effectués): réfection complète de la terrasse à notre charge, remplacement totale de la baie coulissante à notre charge, remplacement à neuf du lave vaisselle à notre charge.
Ces différents éléments n'ont jamais été indiqués dans l'état des lieux de sortie comme étant détériorés.
Merci pour vos réponses et conseils.

Par **Tisuisse**, le **05/01/2020 à 08:45**

Bonjour,
L'état des lieux de sortie a été fait ? de façon contradictoire (en votre présence et de celle de votre propriétaire), daté et signé des 2 parties, au jour de la remise des clefs ? Si oui ET si aucune réserve n'a été émise par le propriétaire sur cet état des lieux, le dépôt de garantie doit vous être restitué. Vous êtes donc en droit de demander au tribunal, outre la restitution de ce dépôt, une date butoir pour cette restitution avec la fixation d'un forfait de x euros par jour de retard plus le versement de dommages-intérêts (vos frais de justice par exemple). Je suppose que vous avez aussi pris un avocat, voyez avec lui pour la conduite à tenir.

Par **Laure04**, le **05/01/2020 à 10:35**

Bonjour,
Nous vous remercions pour la rapidité de votre réponse.
L'EDLS a bien été fait en présence du propriétaire, il a bien été daté et signé par les 2 parties.
Par contre l'EDLE n'a jamais été signé par les parties ni daté.
Le propriétaire peut-il nous incomber des travaux non répertoriés dans l'EDLS?
Pour nous, l'EDLS reste le seul document valable et l'image à l'instant T du bien restitué.
Nous n'avons pas jugé nécessaire, au vu du montant du dépôt de garantie, de faire appel à un avocat.
D'avance merci pour votre réponse à venir.

Par **morobar**, le **05/01/2020 à 10:39**

Bonjour,
Il paraît étonnant qu'un avocat aille jusqu'au procès pour valider des retenues sur le dépôt de garantie (et non d'une caution) alors qu'aucune remarque n'est indiquée sur l'état des lieux de sortie.
Mais si tel est le cas vous pourrez récupérer le dépôt outre les interts et les D.I; pour une instance abusive.

Par **Laure04**, le **05/01/2020 à 10:52**

Bonjour Morobar,
Nous vous remercions pour votre réponse.
Et pourtant, le propriétaire est bien représenté par son avocat, nous avons reçu par LRAR le dossier accompagné des pièces justificatives, des réparations effectuées par le bailleur, ces dernières ne figuraient en aucun cas sur l'EDLS, et ne sont pas répertoriées dans les obligations du locataire, concernant l'entretien et les menues réparations locatives.
D'avance merci pour votre réponse.