



Aide - retenues sur dépôt de garanties - justifications douteuses

Par Ivan_D

Bonjour,

Je louais un appartement meublé de 44m² (2 pièces) depuis le 06/07/2020 jusqu'au 15/04/2024 (date de la remise des clés et signature état des lieux de sortie). Le dépôt de garantie pour la location s'élève à 2880 €. Cette location se réalise via une agence immobilière.

L'état des lieux ayant fait apparaître des dégradations (Ménage à refaire ; canapé taché ; éléments de literie manquant) le délai de restitution du dépôt de garantie s'élève donc à 2 mois, et après moult relances je reçois seulement aujourd'hui - avec un peu de retard - un mail de décompte des retenues dont les justificatifs me laissent perplexes :

- Le ménage a été fait pour 415 € TTC par une société qui s'appelle VADB RENOVATION (facture à l'appui). Ce qui me semble bizarre c'est le prix très élevé et surtout quand je fais des recherches sur la société sur des sites comme pappers qu'il s'agit d'une SAS de 1 personne dont l'objet est "travaux de peinture et vitrerie"....

- On me facture ma consommation d'eau en me faisant un calcul très arbitraire : Une différence en m³ entre le compteur de l'état des lieux d'entrée et le compteur de l'état des lieux de sortie multiplié par un prix non justifié au m³. Soit 5? fois 201 m³ ==> 1005?. Je précise que je payais un forfait de provisions sur charge de 50€/mois - qui n'a jamais fait l'objet d'une régularisation annuelle - , bien inscrit dans le bail , et rien n'a jamais été indiqué, à l'oral ou par écrit (mail, bail) que l'eau était exclue de cette provision.

- Sur les autres retenues je n'ai pas grand chose à redire, cela me paraît un peu plus rationnel (canapé refacturé sur base d'une facture et minoré d'un amortissement d'usure déterminé par l'agence) + pièces de literie aux prix classiques avec facture à l'appui.

Je vous contacte donc pour savoir la meilleure manière de pouvoir contester ces retenues, surtout sur la partie eau qui me semble vraiment légitime sur la justification et abusive sur son résultat...

Merci par avance de votre aide,

Bonne fin de journée,

Bien à vous,

Ivan

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je ne vois pas de grosse anomalie dans votre exposé.

La régularisation des charges n'ayant pas eu lieu de manière annuelle (vous auriez pu la réclamer...) elle peut avoir lieu pendant 3 ans (délai de prescription)

Le décompte doit mentionner les charges locatives réelles (avec mise à disposition des factures) et déduire les provisions.

Que l'eau soit dans les provisions ou pas ne change rien.

Il faut calculer globalement.

cf article 23 de la loi 89-462.

Pour cette facture d'eau, le montant de 5? le m³ n'est pas aberrant, mais vous pouvez demander à le vérifier via la facture d'eau de l'immeuble.

La facture de ménage est bien plus problématique, puisque l'entreprise n'est pas dans ce domaine, et surtout le montant semble élevé ... sauf si vous avez laissé une porcherie ?

Vous pouvez contester par courrier RAR au bailleur, en invoquant les articles 22 et 23 de la loi 89-462 et ensuite saisir la commission de conciliation, puis si besoin le tribunal (démarche gratuite)

Par Ivan_D

Bonjour,

Merci pour votre réponse rapide.

Non, l'appartement était propre selon mes standards, je suis passé moi même par un prestataire de ménage mais je sais qu'il est assez coutumier pour les agences de faire repasser un prestataire, donc cela ne m'a pas spécialement interpellé. Je ne m'attendais pas à une telle facture en revanche. Il y'a une manière "juridique" de formuler un doute sur ce sujet?

C'est bien noté pour l'eau et le demande de décompte ainsi que le rar et les articles à évoquer,

Bonne fin de soirée,

Ivan

Par yapasdequoi

Vous faites des phrases courtes et factuelles.

Pas besoin d'écrire un roman.

Vous pouvez prendre un avocat pour rédiger la lettre, mais c'est un peu cher vu la somme en jeu.