



## Contestation retenue dépôt de garantie

-----  
Par Haskazi

Bonjour à tous,

Je me permets d'écrire sur ce forum pour solliciter votre avis sur une situation qui me semble ubuesque.

Ma compagne et moi étions locataires d'un appartement depuis août 2023. Au cours de cette location, nous avons rencontré de nombreux problèmes avec notre propriétaire. Elle nous demandait de lui fournir nos factures de gaz et d'électricité sous peine de résilier notre bail, elle nous a réclamé nos cartes vitales ainsi que celles de nos parents, et elle nous a demandé 400€ de régularisation de charges en s'appuyant sur un document datant de l'année précédente. De plus, elle nous réclamait l'intégralité des charges de copropriété liées à l'appartement sans distinguer celles qui lui incombaient de celles qu'elle pouvait nous récupérer.

Notre propriétaire travaille dans le domaine du droit et possède plusieurs appartements qu'elle loue. Elle ne devrait donc pas être étrangère à tout cela... Nous aurions aimé nous rapprocher des autres locataires pour les avertir de la situation, mais nous ne savons pas comment faire...

Exaspérés par cette situation, nous avons décidé de quitter l'appartement le 15 juin. Nous l'avons rendu en parfait état, en espérant éviter tout nouveau problème : nous avons effacé certaines traces, reverni le parquet, etc. Cependant, nous n'avons pas été suffisamment vigilants et lors de l'état des lieux, les points suivants ont été notés :

Un accro sur un mur de la buanderie (de la taille de mon ongle),

Une cheville repeinte sur le mur du couloir,

Deux éclats et deux accrocs sur le cadre d'une porte.

Deux mois plus tard, nous recevons un courrier de notre propriétaire nous réclamant un total de 1000€ (450€ pour l'accro sur le mur de la buanderie, 250€ pour la cheville repeinte, 150€ pour le cadre de porte, et 150€ pour la protection et le nettoyage du chantier).

Nous sommes quelque peu désemparés. Nous avons déjà contacté l'ADIL de notre département ainsi que des agents immobiliers, qui nous ont tous dit que les montants étaient exorbitants et qu'en principe, pour de telles dégradations, la facture ne devrait pas dépasser 100€. Nous lui avons donc proposé 150€ par LRAR.

Qu'en pensez-vous ? Avez-vous eu des expériences similaires ?

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Est-ce que les retenues sont justifiées par des factures ou des devis ?

-----  
Par Haskazi

Bonjour,

Oui, un devis justifie les retenues.

Cependant, nous trouvons que le devis semble exagéré (450 € pour 8 m<sup>2</sup> de peinture...). De plus, nous ne comprenons pas pourquoi l'intégralité du mur doit être refaite pour une petite éraflure.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

A lire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269  
[/url]

Pour contester la retenue du dépôt de garantie, vous devrez :

- écrire un courrier RAR au bailleur (modèle dans le lien)
- saisir la commission de conciliation
- saisir le tribunal

LEs démarches sont gratuites (sauf le prix du RAR) et l'avocat n'est pas obligatoire.

Vous pouvez par la même occasion réclamer le trop perçu sur les charges non justifiées.