



Dépôt de garantie rendu partiellement

Par **isidor456**, le **12/03/2015** à **20:57**

Bonjour,

J'ai quitté récemment le logement que j'occupais en location.
L'état des lieux de sortie a été fait et quelques remarques y ont été posées (que je ne conteste pas).

Je viens de recevoir le dépôt de garantie sur lequel ont été déduits les travaux indiqués sur l'état des lieux de sortie mais le propriétaire me facture également:

- des travaux réalisés sur la baignoire (rien n'avait été signalé dans l'état des lieux de sortie)
- la mise en service du gaz qu'ont du payer les nouveaux locataires car GDF avait coupé le gaz suite à notre départ (on avait pourtant dit à GDF qu'il y avait des locataires après nous).

Je conteste totalement ces 2 points (qui se chiffrent à plus de 300€).

Qu'en pensez-vous ?

Est-ce que le propriétaire a le droit de facturer des choses qui ne sont mentionnées sur l'état des lieux de sortie, d'autant plus la mise en service du gaz ne relève pas de l'état du logement ?

Que puis-je faire comme recours auprès du propriétaire ?

Merci d'avance pour vos réponses et conseils.

Par **LEVATITI**, le **12/03/2015** à **21:52**

Bonsoir,

Dans ce cas, l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 précise que le bailleur doit justifier les retenues sur le dépôt de garantie. Pour justifier ces retenues, le bailleur doit se baser sur l'état des lieux signé par le locataire et par le propriétaire.

Si le propriétaire a été négligent et a oublié de mentionner certains éléments le jour de la signature de l'état des lieux, il n'a aucun recours. Sa signature sur l'état des lieux de sortie l'engage: le bailleur ne peut facturer que ce qu'il a mentionné sur l'état des lieux.

L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 précise en effet que l'état des lieux doit être contradictoire: c'est à dire signé des deux parties. Les défauts constatés par le seul bailleur APRES la

signature de ce document ne sont pas opposables au locataire.

Si vous rencontrez des problèmes pour récupérer votre dépôt de garantie, contactez l'ADIL de votre département: ils vous donneront des conseils gratuits sur les démarches à suivre pour le récupérer. Si elle a recours à la justice, celle-ci lui donnera tort car le juge va se baser sur l'état des lieux signé pour savoir ce qui vous incombe.

Par **LEVATITI**, le **12/03/2015** à **22:01**

Dans la perspective d'un déménagement, il est nécessaire de penser à résilier son contrat de fourniture d'électricité et/ou de gaz. Suite à la résiliation de votre contrat de fourniture de gaz naturel, un technicien envoyé par le gestionnaire du réseau de distribution de gaz (GrDF) se déplacera afin de couper l'alimentation en gaz naturel du logement et donc de fermer votre compteur. L'électricité est coupée quelques semaines après la date de résiliation du contrat, alors que le gaz naturel est coupé beaucoup plus rapidement pour des questions de sécurité. Lors d'un emménagement, il est ainsi fréquent d'entrer dans un logement où le compteur de gaz est fermé.

Par **janus2fr**, le **13/03/2015** à **07:47**

Bonjour,

[citation]Pour justifier ces retenues, le bailleur doit se baser sur l'état des lieux signé par le locataire et par le propriétaire. [/citation]

Ceci n'est pas exact !

On ne se base pas sur un état des lieux, ce qui n'aurait aucun sens, mais sur la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie. En effet, le locataire doit rendre le logement dans le même état qu'il l'a pris, excepté la vétusté (usure normale).

Seules les dégradations mises en évidence par cette comparaison peuvent donner lieu à retenues sur le dépôt de garantie au titre des mises en état.

Donc ici, à priori, le bailleur ne peut rien vous retenir pour la baignoire si son état n'est pas indiqué dans l'état des lieux de sortie ou s'il ne diffère pas de l'état noté à l'état des lieux d'entrée.

Pour ce qui est des frais d'ouverture de compteur de gaz, c'est au nouveau locataire à payer, pas à vous !!!

Vous pouvez donc envoyer à votre bailleur une LRAR de mise en demeure de vous rendre les sommes indument retenues sous 8 jours sans quoi vous saisirez le juge de proximité.

Par **isidor456**, le **13/03/2015** à **18:44**

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Ca confirme exactement ce que je pensais mais je voulais avoir une confirmation avant d'entamer des démarches.

Je vais donc envoyer une LRAR au propriétaire et + s'il ne veut rien faire.