



## détails retenue du dépôt de garantie

Par **ADA**, le **15/10/2023 à 17:10**

Bonjour,

Ma fille a quitté son appartement d'étudiante à Paris en laissant quelques dégâts mentionnés dans l'EDL de sortie, que bien sûr nous devons payer. Pour l'instant la propriétaire retient l'intégralité du dépôt de garantie et refuse de nous donner des justificatifs (clés rendues le 6 mai dernier) malgré nos demandes. A ce jour elle a bloqué ma fille sur whatsapp et n'a pas répondu à 2 mails que je lui ai envoyés (je suis la garante et j'ai payé les loyers ainsi que le DG de 2400 euros). Lors d'un 1er post sur ce forum j'ai appris quelle était la procédure à suivre mais j'ai d'autres questions.

Contexte pour anticiper une question logique à savoir pourquoi n'avons nous pas fait les réparations avant de partir? : ma fille s'est cassé la jambe en février et a été déplâtrée 1 semaine avant l'état des lieux le 6 mai alors qu'elle avait un mémoire de fin de master à rendre pour le 30 avril. L'appartement étant au 5è étage sans ascenseur elle est rentrée chez nous à Bruxelles et n'a pas eu le temps de s'occuper des problèmes pensant voir cela à l'amiable avec la propriétaire au moment de l'état des lieux.

Les dégâts sont les suivants:

-fermeture du lave linge cassée, LL à chargement par le dessus, le couvercle est aisément remplaçable pour une soixantaine d'euros, peut-elle nous faire payer un lave linge neuf (il vaut actuellement 460 euros)?

- il y a des tâches localisées sur un canapé Ikea entièrement déhoussable. Les housses sont rachetables à la pièce pour chaque partie du canapé (dossier, côtés, coussins, assise). Les tâches concernent 3 parties du canapé, peut-elle nous faire payer pour l'entièreté des housses?

- il y a dans cet appartement un problème d'isolation de 2 murs dans la cuisine, murs exposés au nord sans protection (pas d'appartement mitoyen, 5è et dernier étage), pas de radiateur pour chauffer la pièce. Ces murs présentent des cloques d'humidité et des moisissures (propriétaire prévenue 1 mois après l'entrée dans les lieux, n'a rien fait malgré des rappels réguliers et insistants) Le problème a persisté malgré une aération +++ été comme hiver et le chauffage des autres pièces. Bref dans l'EDL sont mentionnées les moisissures sur les murs A,B,C et D (cochés sur la liste) mais dans la case commentaires, il est écrit "moisissures sur 2 murs" et c'est cela qui est conforme à la réalité. La propriétaire peut elle nous facturer la rénovation des 4 murs sachant que les moisissures c'est superficiel et nettoyable (ma fille a passé son temps à le faire pendant 2 ans) et que les cloques c'est structurel (j'ai montré les photos à un expert )? par ailleurs si on reprend les termes exacts de l'EDL les cloques ne sont

pas mentionnées.

- il y a un problème avec le groupe de sécurité du chauffe-eau qui présente des dégoulinures brunâtres (mon plombier à qui j'ai montré les photos me dit que ce n'est rien de sérieux), peut-elle nous faire payer un nouveau chauffe-eau?

Il me semble honnêtement qu'elle doit nous rendre une partie du DG mais si elle a vraiment dépensé 2400 euros est elle contrainte de nous donner les facture/devis? peut-elle être "poursuivie" pour ne pas le faire? ensuite si elle finit par le faire pouvons nous contester? par exemple si elle a remplacé le LL alors que changer le couvercle était suffisant....

Précision cette personne (française) vit à New-York ce qui me semble compliquer la donne...j'ai son adresse mail et une adresse en province...

Merci d'avoir eu le courage de tout lire :-)

Par **Pierrepauljean**, le **15/10/2023 à 17:53**

bonjour

le locataire (et pas la caution) doit adresser au propriétaire un courrier en RAR pour lui demander de lui restituer sous 8 jours le dépôt de garantie

peu importe si vous avez réglé les loyers et le DG, sel le locataire inscrit sur le bail est légitime pour faire des réclamations

si des dégradations sont constatées entre l'EDL d'entrée et celui de sortie, le propriétaire doit adresser au locataire un devis détaillé pour justifier une retenue sur le DG (on ne prend pas en compte les circonstances des non réparations)

Par **ADA**, le **15/10/2023 à 18:30**

Bonjour,

Merci pour cette réponse. Oui bien sûr c'est ma fille qui fera les démarches puisque c'est elle qui a signé le bail. Pour l'instant je débroussaille le terrain pour elle, à 22 ans elle n'a pas la moindre idée de ce qu'il faut faire....