



Encaissement du dépôt de garantie

Par **Dediou**, le **11/06/2014** à **20:17**

bonjour,

Je viens de recevoir ce jour un courrier de mon ancienne agence immobilière pour le "remboursement du dépôt de garantie".

Ce remboursement est de 0,00€

La raison est "Travaux de peinture", ce qui me paraît bizarre, c'est que ces travaux de peinture représente la somme de mon dépôt de garantie (1005,00€) + un trop perçu de loyer (108,73€)

Pour information, nous ne sommes restés qu'un an dans l'appartement et les peintures n'ont pas bougées (elles étaient déjà moyennes)

Le fait est que sur l'état des lieux d'entrée nous avons un B sur les peintures, mais eu un C pour la sortie (nous avons tenté d'argumenter en disant que les murs étaient déjà dans cet état, mais la personne qui a fait l'état des lieux de sortie semblait beaucoup plus exigeante que la personne à l'entrée, de plus ce n'était pas une société externe à l'agence immobilière)

Pensez vous qu'il soit possible de contester cet encaissement de 1173.73€ (je trouve cela très élevé pour un appartement de 69m²)

Si oui, comment ?

Merci d'avance en tout cas.

Cordialement,
Didier Lotte

Par **Delit33**, le **12/06/2014** à **03:59**

Bonjour

Avez-vous gardé des photographies de votre emménagement ou tout simplement avez-vous pris régulièrement des photographies de manière à apercevoir l'état des murs tout au long de l'année ? (apéro partie, photo du chat ou autre).

Avez-vous signé avec réserve l'état des lieux de sortie ?

Avez-vous contesté par courrier avec lettre recommandée ? Si ce n'est pas le cas, je vous invite à le faire avec mise en demeure de rembourser l'intégralité de la somme.
Renseignez-vous auprès d'un professionnel afin d'obtenir un devis estimatif. Cela pourrait être une base de comparaison.

Si tous les éléments réunis permettent de déterminer que les murs ne se sont pas dégradés des suites de votre occupation, vous pouvez saisir le tribunal de proximité. La procédure ne nécessite pas l'intervention d'un avocat.

Le formulaire est ici : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/R14346.xhtml>

Par **Dediou**, le **12/06/2014** à **07:19**

Merci beaucoup !

Je vais regarder ce qu'on peut tirer des photos.

Par **Dediou**, le **12/06/2014** à **10:31**

Re bonjour,

Les photos ne vont pas être très utiles, nous ne voyons rien.

Par contre, j'ai contacté l'agence immobilière qui m'a fait parvenir un devis avec un montant total de 4000€.

Cependant, j'ai l'impression que ce devis a un problème.

Les montants HT ne correspondent pas au calcul Prix Unitaire * Quantité

Par exemple, j'ai quantité 1, prix unitaire 29 et montant HT 1980,99 ?? Pour une description Protection d'usage en milieu habité avec protection des plafonds par scotch quand nécessaire.

Est-ce que ce devis est réellement valide ?

J'ai recontacté l'agence par téléphone, la dame m'a expliqué qu'il s'agissait d'un forfait, or, ce n'est précisé nulle part sur le devis.

Elle m'a dit qu'elle allait refaire faire un devis, mais j'ai argumenté en disant qu'il y avait un délai de 2 mois pour récupérer le dépôt de garantie et que s'il n'y avait pas de devis conforme je n'avais rien à payer.

Elle m'a ensuite menacé en disant qu'elle était capable de me faire payer l'intégralité du devis (4000€) alors qu'elle ne m'a retenu que 1200€

Qu'en pensez-vous ??

Merci d'avance.

Par **janus2fr**, le **12/06/2014** à **11:22**

Bonjour,

Comme bien souvent, la rédaction des états des lieux ne semble pas correcte. Si la seule indication est celle que vous citez, B et C, cela ne veut rien dire et n'a aucune conséquence juridique. Auquel cas le bailleur n'a pas le droit de vous retenir le moindre centime pour la peinture !

Je vous rappelle que le locataire n'est responsable que des dégradations qu'il aurait commises. Ces dégradations doivent être mises en évidence par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie.

Par exemple, si l'EDL d'entrée indique "peinture salle à manger en bon état" et que l'EDL de sortie indique "salle à manger, 3 tâches sur le mur nord", il y a bien des dégradations qui peuvent donner lieu à réparation à la charge du locataire.

Mais dans votre cas, B à l'entrée et C à la sortie comme seules indications ne permettent pas de déterminer d'éventuelles dégradations à la charge du locataire.

Vous êtes donc en droit de mettre en demeure votre bailleur de vous restituer l'intégralité de votre dépôt de garantie et sans réponse de saisir le juge de proximité.

Par **Dediou**, le **12/06/2014** à **12:58**

Merci pour cette information.

Je vais regarder les EDL entrées et sorties pour vérifier s'il y a des commentaires quelque part

Par **Dediou**, le **14/06/2014** à **00:24**

Bonjour,

Je reviens vers vous concernant mes états des lieux.

Concernant la cuisine, les lettres sont identiques, avec un C. De plus, sur mon EDL d'entrée, nous avons des commentaires sur l'état des murs de la cuisine (peinture écaillée, traces) que nous ne retrouvons pas sur l'EDL de sortie.

Concernant la chambre, nous avons également la même lettre quasiment les mêmes commentaires entre EDL d'entrée et sortie.

Concernant entrée + séjour, nous passons de B à C, mais nous avons des commentaires quasiment identiques entre EDL entrée et sortie.

Je ne suis peut être pas trop objectif, mais à la lecture des observations, j'ai l'impression que l'EDL d'entrée est plus sévère que l'EDL de sortie.

Mis à part les lettres du salon et de l'entrée qui baisse, nous avons exactement les mêmes commentaires (même plus détaillée sur l'EDL d'entrée).

Je pense faire une mise en demeure.

Me le conseillez vous ?

Quelles peuvent être les conséquences ? (l'agence m'a menacé de me faire payer plus ! :/)

Merci d'avance

Par **janus2fr**, le **14/06/2014** à **10:01**

Bonjour,

Comme déjà dit, les lettres n'ont aucune valeur ici, seules les annotations peuvent permettre de déterminer s'il y a eu dégradations de la part du locataire.

Si vous êtes certain que les annotations ne mettent en évidence aucune dégradation, n'hésitez pas, mise en demeure à envoyer à votre propriétaire (avec simple copie à l'agence) et sans effet, assignation du propriétaire (et non de l'agence) devant le juge de proximité.

Par **Dediou**, le **14/06/2014** à **12:37**

Ok pour les démarches, par contre, je ne connais pas le propriétaire. J'ai toujours eu affaire à l'agence. Je ne connais que son nom, car c'est sa fille qui louait l'appartement avant.

Assigner l'agence ne sert à rien ?

Par **janus2fr**, le **14/06/2014** à **22:02**

Le responsable légal est toujours le propriétaire, c'est pour cela que c'est lui qu'il faut assigner. Les coordonnées du propriétaire doivent figurer au bail, c'est obligatoire...

Par **Dediou**, le **16/06/2014** à **19:19**

Je suis en train de rédiger la lettre de mise en demeure.

Auriez vous, svp, les N° d'articles de lois, ou des références précisant que les lettres n'ont aucune valeur et que seul les observations font foi ?

Merci d'avance

Par **Dediou**, le **16/06/2014** à **20:28**

Voici ma lettre, pourriez vous me dire si cela convient ?

J'ai occupé un appartement que vous me louiez au XXXXX du 28/03/2013 au 17/04/2014. A cette date, nous avons établi ensemble (Via l'agence XXXXX) l'état des lieux de sortie et constaté qu'il n'y avait pas de dégradation particulière, outre celles dues à l'usure normale du logement.

Or, vous m'avez rendu, au titre du dépôt de garantie, 0 euros au lieu de 1005€ (Dépôt de

garantie), plus retenue de trop perçu de loyer (108.73), soit un total de 1173.73€

Voici ci-dessous une recopie exact des observations notées lors des états des lieux

Etat des lieux d'entrée :

- Séjour : 5 Trous rebouchés, 1 Fissure sur le mur gauche, Traces de tableau
- Chambre : Plusieurs traces sur les murs, Volet glisse difficilement sur le rail, 1 prise sans cache
- Entrée : Traces + trous non rebouchés, lambris en bois fissuré
- Cuisine : Plusieurs trous rebouchés, traces d'enduits, calcaire sur l'évier

Etat des lieux de sortie :

- Séjour : Traces, Fissures, clous, Trous rebouchés
- Chambre : Traces, Volets glissent difficilement
- Entrée : Traces, trous non rebouchés, 2 clous
- Cuisine : Traces, fissures, peinture écaillée

Je souhaiterais donc que vous me justifiiez cette retenue de 1173.73€, car, au regard des états des lieux, je ne constate aucune dégradation particulière, hormis l'usure normale.

De plus, ces retenues ne correspondent en rien au devis de 4 560.16€ réalisé par la société XXX, à la demande de l'agence XXX. Nous ne retrouvons pas le montant réclamés dans ce devis, qui semble être un devis de remise à neuf de l'appartement, et des incohérences sont présentes : le prix unitaire de la ligne 2 du devis est de 29,00€ pour une quantité de 1. Le montant HT de cette ligne est de 1980,99€. Incohérence visible sur 5 des 6 lignes du devis.

Je vous demanderais de bien vouloir me rembourser la totalité de mon dépôt de garantie ainsi que la retenue complémentaire.

Sans réponse rapide de votre part, je serai dans l'obligation de saisir la justice.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Par **janus2fr**, le **17/06/2014** à **07:39**

[citation]Je vous demanderais de bien vouloir me rembourser la totalité de mon dépôt de garantie ainsi que la retenue complémentaire.

[/citation]

Ecrivez plutôt "je vous mets en demeure de me rembourser..." puisque c'est une mise en demeure.