



Retenue (abusive?) sur dépôt de garantie

Par **EstiaJakes**, le **05/05/2016** à **08:49**

Bonjour,

J'ai quitté ma location meublée de 53m² la semaine dernière.

Lors de l'état des lieux, le propriétaire a inscrit "État de propreté générale assez passable, heures de ménage à prévoir".

Quelques jours plus tard, le propriétaire m'envoie un email m'indiquant que l'intervention pour le nettoyage de l'appartement s'élevait à 432€ TTC; et qu'il me ferait parvenir la facture.

Cette somme me paraît abusive pour le nettoyage d'un appartement d'une 50aine de mètres carrés.

Le dépôt de garantie était de 500€.

D'où mes questions :

- Le propriétaire était-il en droit de faire effectuer la prestation de ménage sans m'envoyer de devis au préalable ?
- Est ce que un forfait de 432€ est justifié pour le nettoyage d'un appartement de 53m² dont l'état de propreté est noté "assez passable"; ou bien est-ce en effet abusif ?
- Ai-je un quelconque moyen de contestation de cette facture de ménage ?

- Enfin, le propriétaire souhaite faire intervenir un plombier pour un joint de douche un peu vieux; si le prix de l'intervention dépasse 68€ (ce qu'il "reste" du dépôt de garantie initial), est ce bien le propriétaire qui devra prendre en charge le reste à régler ?

(Je sous entends ici : le propriétaire ne peut pas me demander de régler des frais supplémentaires en plus de ne pas me rendre les 500€ de dépôt de garantie ?)

En vous remerciant d'avance pour vos réponses !

Par **janus2fr**, le **05/05/2016** à **19:25**

[citation]Lors de l'état des lieux, le propriétaire a inscrit "État de propreté générale assez passable, heures de ménage à prévoir". [/citation]

Bonjour,

Etat des lieux mal rédigé et tant mieux pour vous !

En effet, un état des lieux ne doit que décrire l'état du logement.

"heures de ménage à prévoir" n'indique absolument pas un état. Cette mention ne peut en aucun cas justifier une retenue pour ménage d'autant que "État de propreté générale assez

passable" signifie donc que l'on peut passer sur cette situation, donc ne rien faire.
Remplir un état des lieux nécessite tout de même quelques connaissances et une certaine rigueur de rédaction !

Par **EstiaJakes**, le **06/05/2016 à 03:02**

Bonjour janus2fr;
Merci de votre réponse !

Les heures de ménage facturées ne sont donc en effet pas justifiées!

Quelles sont les recours vers lesquels je peux me tourner pour contester cette facture ?
Puisque la prestation a déjà été réalisée (sans envoi préalable de devis), et donc que le propriétaire a déjà réglé les 432€ qu'il souhaite retenir sur mon dépôt de garantie...

Est ce que seule une lettre AR suffirait pour demander la non retenue sur dépôt de garantie ?

Et une autre question du même thème : le propriétaire a-t-il le droit d'effectuer comme ça des prestations ménage/travaux retenues sur mon dépôt de garantie sans me présenter de devis avant réalisation ?

Merci d'avance!

Par **janus2fr**, le **06/05/2016 à 09:07**

Oui, un bailleur a le droit de procéder aux remises en état des dégradations laissées par le locataire, du moment que ces dégradations sont clairement mises en évidence par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie. Il n'a pas à présenter de devis préalable au locataire, celui-ci n'ayant pas son mot à dire. Le locataire, s'il veut éviter de voir son dépôt de garantie retenu en tout ou partie doit rendre le logement dans un état comparable à celui dans lequel il l'a reçu, c'est donc avant l'état des lieux qu'il doit, de lui-même procéder aux remises en état de ses dégradations. S'il choisit de les laisser, il accepte donc que ce soit le bailleur qui s'en charge mais à ses frais (dépôt de garantie s'il suffit, voir même remboursement supplémentaire s'il ne suffit pas).

Concernant les recours pour des retenues sur le dépôt de garantie non justifiées, c'est dans un premier temps une LRAR au bailleur de mise en demeure de restituer les sommes en question sous 8 jours, puis, si sans effet, saisie du juge de proximité.

Par **HOODIA**, le **07/05/2016 à 07:56**

Bonjour
A partir du moment où le mot "dégradation" se trouve sur l'EDL de sortie et qu'il comporte les signatures la retenue n'est pas "abusive" ...

Reste à tenir compte si le bien est ancien ou neuf ?

Par **janus2fr**, le **07/05/2016** à **08:47**

Bonjour Hoodia,

Une dégradation s'apprécie par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie. Et ce que vous dites est faux, comme je le rappelle plus haut, un état des lieux est une sorte de photo instantanée, il doit donc se contenter de décrire ce que l'on voit. Ce n'est pas au niveau de la rédaction de l'état des lieux que l'on décide ce qui est une dégradation ou non et surtout pas de la suite à donner.

Par exemple la mention "à nettoyer" ou "à repeindre" ou encore "à réparer" n'a rien à faire sur un état des lieux car ce n'est pas une description. On note "salon sale, présence de poussière, tâches sur le sol devant la fenêtre" ou "cuisine, tâche sur le mur droit à 30cm de la porte" ou encore "bouton du radiateur cassé dans la chambre numéro 1".

Par **HOODIA**, le **08/05/2016** à **10:38**

Je suis tout à fait d'accord, cependant la signature de l'EDL de sortie par les deux parties portant "dégradations"

est une reconnaissance légitime....

Reste à faire la part des choses sur l'état à EDL d'entrée!

Dégradations dans le sens d'endommager ou de détériorer ...

Par **janus2fr**, le **08/05/2016** à **11:03**

Et non, si comme vous dites :

[citation]A partir du moment où le mot "dégradation" se trouve sur l'EDL[/citation]

Si seul le mot "dégradation" apparaît, cela n'a aucune valeur !

Encore une fois, ce n'est pas sur l'état des lieux que l'on décide si ce que l'on voit est une dégradation ou pas.

On note "présence de 4 trous non rebouchés sur tel mur", mais si on note "des dégradations sur tel mur", cela n'a aucune valeur puisque l'on ne sait pas de quoi il s'agit !

Par **EstiaJakes**, le **22/06/2016** à **05:30**

Bonjour et merci Janus2fr et Hoodia pour vos réactions

Voilà 2 mois maintenant que j'ai quitté mon logement, effectué l'état des lieux de sortie contradictoire avec la proprio et rendu les clés.

Cependant, toujours aucune trace de la facture de ménage (de plus de 430€ pour rappel); ni de la facture de plomberie qui m'avait été annoncée

Le dépôt de garantie ne m'a pas été restitué, j'envisage donc d'envoyer une Lettre recommandée AR à ma propriétaire

--> Sans facture présentée avant les 2 mois prévus pour la restitution; ma proprio peut elle effectuée un retenue sur le dépôt de garantie, ou bien puis-je réclamer l'intégralité ?

--> Si les factures me sont présentées aujourd'hui (plus de 2 mois après restitution des clés), mais datées d'avant ces 2 mois; elle restent à ma charge ?

--> Enfin, avez vous des exemples de formulation pour notifier à ma propriétaire qu'une facture de ménage de 430€ est abusive pour un appartement de 50m², dont l'état de propreté à été noté "Passable" sur l'Etat des lieux de sortie
(Je ne conteste pas l'état passable de propreté de l'appartement; et je n'ai rien contre le fait de payer une 50aine d'€ de ménage; mais pas 430€)

En vous remerciant encore une fois pour vos réponses!

Par **marie076**, le **22/06/2016** à **17:32**

Bonjour

Tout ce qui concerne la vétusté l'usure incombe au bailleur et ne peut vous être imputé. Pour le ménage, vous faites une lettre recommandée indiquant que vous contestez tout simplement la retenue de 430 euros qui apparait non justifiée. Vous le mettez en demeure de rendre ladite somme sous un délai de 15 jours et vous indiquez qu'à défaut vous diligenterez une procédure à son encontre. A défaut téléchargez un formulaire de déclaration au greffe et lancez la procédure qui est gratuite

Par **EstiaJakes**, le **03/08/2017** à **10:19**

Si la suite/fin de l'histoire peut servir à d'autres :

Un an après l'état des lieux de sortie; plusieurs factures produites par le propriétaire (hors délai mais envoyées tout de même), et après de nombreux recommandés, le propriétaire ne voulait toujours pas me restituer le restant de mon depot de garantie.

Pour rappel : EDL de sortie ne mentionnant que "Etat de propreté passable - Heures de ménage à prévoir"

Tout le reste était identique à l'EDL d'entrée.

Factures envoyées par le propriétaire :

Ménage : 435€

Plomberie : 120€

Rachat d'un nouveau canapé : 470 €

J'ai donc fait appel à la Commission de Conciliation départementale de mon département. C'est un service gratuit, qui permet de confronter les 2 partis (locataire et propriétaire), et de

trouver un accord à l'amiable afin de ne pas aller jusqu'en justice !

Le dossier à envoyer demande des copies des Etats des lieux (entrée et sortie), ainsi que toutes les correspondances entre locataire et propriétaire qui permettraient à la commission de mieux comprendre le litige.

Résultat de la commission : seule la facture de ménage reste à ma charge, puisque correspondant à une mention de l'état des lieux de sortie. Le reste c'est pour le propriétaire, ça n'apparaît pas sur l'état des lieux !

J'ai un peu râlé sur le montant (435€ pour 53m² don't l'état de propreté à été jugé "passable") mais je n'avais pas envie d'aller encore plus au conflit; déjà les 2 autres factures injustifiées par la commission ça m'allait

La commission c'est vraiment la solution pour débloquent un litige locataire/propriétaire si l'issue vous paraît bloquée; et je rapelle que c'est un service GRATUIT !

Plus d'un an après l'état des lieux; je suis enfin débarassée de cette propriétaire abusive qui me réclamait des sommes non justifiées; et je peux enfin dormir sur mes 2 oreilles ! :)

(Merci à tous ceux qui avaient répondu à mes 1ers messages sur le sujet !)

Par **janus2fr**, le **03/08/2017 à 10:28**

[citation]La commission c'est vraiment la solution pour débloquent un litige locataire/propriétaire si l'issue vous paraît bloquée; et je rapelle que c'est un service GRATUIT !

[/citation]

Et non justement ! C'est pour cela que, personnellement, je ne conseille jamais d'y avoir recours...

La preuve :

[citation]Résultat de la commission : seule la facture de ménage reste à ma charge, puisque correspondant à une mention de l'état des lieux de sortie.[/citation]

Comme je vous l'avais expliqué à l'époque, la rédaction de l'état des lieux ne permet absolument pas à votre bailleur de vous facturer le moindre centime de ménage.

Par **marie076**, le **03/08/2017 à 10:29**

Bonjour

Contente que vous vous en sortiez plutôt bien et merci d'avoir donné des nouvelles de cette histoire

[citation]La commission c'est vraiment la solution pour débloquent un litige locataire/propriétaire si l'issue vous paraît bloquée; et je rapelle que c'est un service GRATUIT ! [/citation]

Oui à condition qu'elle arrive à concilier, si votre bailleresse s'était butée il n'y avait plus que le tribunal. art 20 de la loi de 1989 "A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de

la commission. Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties. En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé." Pour ma part dans les différents dossiers que j'ai eus, aucun accord n'ayant été trouvé il a bien fallu aller devant le tribunal
Bien cordialement

Par **marie076**, le **03/08/2017** à **10:30**

Bonjour

Ah Janus a réagi en même temps que moi , et on se rejoint sur cette commission