Image not found or type unknown

Retenue sur dépot de garantie "surprise"

Par **Jean78000**, le **29/06/2021** à **20:11**

Bonjour,

Je viens à vous pour vos conseils. Sorti de mon logement en location fin avril, j'ai reçu fin juin un courrier (pas recommandé) lettre m'anonçant la retenue de mon dépôt de garantie pour payer des réparations, ainsi qu'un procès verbal de constat par un huissier de justice pour l'état des lieux. Il m'est facturé diverses réparations et le contrat d'entretien de la chaudière à gaz.

Mes questions sont :

- mon dernier contrat d'entretien a été réalisé en mai 2020, lorsque je suis partie il était toujours dans sa validité d'un an. L'agence me l'a d'ailleurs réclamé après mon départ, suite à quoi je leur ai envoyé et n'ai eu aucun retour de leur part concernant un éventuel entretien à refaire. Lorsque j'ai confronté l'agence à ce sujet, celle-ci m'a indiqué qu'il ne restait que 15 jours de validité et que c'était tout comme 1 an et que ce n'était pas suffisant. L'agence est-elle dans son droit de me faire payer ce contrat d'entretien ?

- L'agence représentant le propriétaire est une entité constituée d'huissiers de justice. L'état des lieux est donc un procès verbal réalisé par un huissier appartenant à l'agence. Je n'ai pas signé cet état des lieux, or l'agence me répond que ma signature n'a pas de valeur sur un PV d'huissier et que celui-ci est incontestable. J'ai vu que la loi annonce en effet cela en cas de litige, dans ce cas l'huissier est un tiers indépendant des 2 parties. Or ici, l'huissier est le représentant du propriétaire, il n'y a eu aucun litige, peut-il donc être juge et partie ? De plus, l'huissier ne s'est pas présenté en tant que tel pour l'état des lieux, mais en tant que représentant du propriétaire, je n'étais donc pas informée que je recevrai PV au lieu d'un état des lieux classique.

- je n'ai reçu l'état des lieux que 2 mois après mon départ, or je vois que la loi préconise qu'il soit envoyé le jour de la signature. Je n'ai pas réclamé l'état des lieux plus tôt car aucune dégradation ne m'a été reprochée lors de l'état des lieux. Or si je l'avais reçu dans la journée j'aurais pu mandater un huissier pour contester certains points.

- dernière question : qu'est-ce qu'un état des lieux conforme / non conforme ? Le mien ne mentionne pas cela explicitement. Est-ce qu'une état des lieux dans lequel il n'est pas reproché de dégâts au bailleur induit qu'il est conforme ?

Je vous remercie par avance du temps et de l'aide que vous m'apporterez.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés