



## Retenue abusive de dépôt de garantie ?

Par **iBenJ**, le **10/10/2013** à **11:12**

Bonjour à tous,

J'ai quitté mon ancienne location meublée il y a 3 mois et l'agence refuse de me rendre mon dépôt de garantie pour plusieurs raisons justifiant, selon ses dires, la retenue. Pour info, je suis resté 2 ans et demi dans cette location.

- un trou dans la porte qui n'apparait ni dans l'état des lieux de sortie, ni dans celui d'entrée, dont le rebouchage est facturé 100€ par une entreprise
- un tapis sale, que l'agence a remplacé, me faisant payer le nouveau tapis ET les 40€ facturés par l'entreprise pour enlever le tapis. Sur l'EDS, le tapis est décrit comme sale
- installation d'un nouveau pommeau de douche et d'un nouveau flexible. état des lieux d'entrée : neuf. EDS : "OK mais sales"
- et le plus fort : il y a dans l'appart une table basse avec 4 poufs en simili cuir. un des 4 poufs est percé donc cassé sûrement à cause d'une fermeture éclair. Nous avons bien évidemment constaté ça dans l'EDS, et du coup comme le pouf n'est pas vendu séparément, l'agence a justifié avec un devis le fait que je doive repayer l'ensemble table+4 poufs pour pas moins de 600€.

donc j'aimerais savoir si possible, pour quel item l'agence est en droit de faire ce qu'elle m'a fait parce que là tout me paraît un peu bizarre !n

Merci d'avance pour vos réponses

Par **loe**, le **10/10/2013** à **11:15**

Bonjour,

A mon sens, cela est abusif.

Mettez vous en rapport avec le juge de proximité qui sera habilité à statuer, par rapport aux documents fournis.

Par **Delit33**, le **11/10/2013** à **05:59**

Bonjour,

Tout est possible si vous n'êtes pas là pour mettre des limites.

Tout d'abord prenez connaissance du décret n°87-712 du 26 août 1987. Dans son article annexe, vous trouverez la liste exhaustive des réparations et entretiens qui sont à la charge du propriétaire.

Ensuite, envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception que je doublerai par l'envoi d'un mail (pour apporter la preuve du contenu).

- joignez l'état des lieux pour vous déresponsabiliser du trou dans la porte.
- dénoncez les pratiques de l'agence concernant le changement du matériel sale mais en fonctionnement.
- expliquez que vous êtes d'accord pour réparer les dommages occasionnés mais à leurs justes valeurs.

En effet, l'article 1383 du code civil vous tient responsables de tous les dommages causés par vos faits, mais aussi par votre négligence ou votre imprudence. MAIS le montant de la réparation (qui doit être intégrale) ne peut excéder le montant du préjudice. (Chambre Civ. 1ère, 9 no. 2004 : Bull. civ. I, n°264 ; D. 2004.)

- joignez donc un devis de nettoyage de tapis par une société (si ce dernier est inférieur au prix du changement à neuf)
- Joignez un devis de nettoyage de robinetterie par une entreprise de nettoyage quelconque.
- Joignez également un devis par une entreprise de réparateur de fauteuil. (à titre d'exemple, le changement d'une selle de moto en cuire de qualité supérieur, avec motif brodés, m'a coûté moins de 100 euros. On est loin des 600 euros demandés !)
- Calculez la somme dont vous êtes redevable et déduisez la du dépôt de garanti. A l'issue, si l'agence vous est redevable, concluez en mentionnant que vous les mettez en demeure de vous rembourser la somme indiquée.

ATTENTION: les devis demandés ne sont que des estimations. Cela vous permettra de répondre raisonnablement aux prétentions disproportionnées de votre ancienne agence.

Pourquoi tout ça ?

- 1) Vous réunissez des éléments qui vous serviront en cas de litige
- 2) Une mise en demeure est généralement nécessaire pour intenter une action. (art. 1146 du code civil)

Si la résolution amiable n'a pas aboutie, il vous reste la possibilité de saisir le tribunal de proximité.

Quel tribunal choisir ? Cela dépend de la somme d'argent que vous demandez. Comme nous traitons de la matière civile et que le litige est inférieur à 4000 euros, il faudra saisir le tribunal de proximité.

Oui, mais lequel ? Le code de procédure civile nous donne différentes solutions en fonction des cas. Je vous invite à lire les articles 44 et suivants du dit code. Bien que le principe général veuille que l'on assigne une personne au lieu de sa résidence, il est parfois possible de l'assigner au lieu où se trouve l'immeuble objet du litige ou au lieu de la signature du

contrat.

Comment ? Sur le site [servicepublic.fr](http://vosdroits.service-public.fr) se trouvent diverses informations intéressantes. Vous trouverez des explications précises et simplifiées ainsi que le formulaire nécessaire à la saisine du juge. (<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1785.xhtml>). La procédure vous coutera la somme de 35 euros sauf si vous rentrez dans les critères de l'aide juridictionnelle. Petite aparté, l'aide vous est totale si vos ressources sont inférieures à 929€ et partielle lorsqu'elles sont inférieures à 1393€.

Faut-il faire appel au service d'un avocat ? L'avocat n'est pas obligatoire pour la saisine du tribunal de proximité mais je vous le conseil.

Que puis-je demander ? Et bien dans un premier temps vous êtes en droit de demander le remboursement du dépôt de garanti après déduction des réparations, mais aussi ;

- Les intérêts moratoires qui prendront effets au jour de la première mise en demeure (cf. le taux légal fixé par le décret n°2013-269 du 29 mars 2013)
- Les frais irrépétibles, c'est-à-dire les honoraires d'avocat par exemple (cf. art. 700 du CPC.)
- Les entiers dépens (cf. art. 695 du CPC)
- Les dommages intérêts

Par **HOODIA**, le **11/10/2013** à **10:12**

Tout est possible,rien n'est certain....

Une pré visite avant l'EDL aurait constaté que l'appartement nécessitait de l'entretien .

Croyez vous l'appartement soit visitable "en l'état" pour louer ,sans rien faire ?

Sans accepter cependant une facture de l'ensemble table et poufs!...

Par **iBenJ**, le **11/10/2013** à **11:03**

oui il est visitable et surtout habitable ! tout le reste de l'appartement est irréprochable, on ne parle au final que d'un tapis (ikea) et d'un pouf. Le reste n'a pas lieu d'etre.

Par **Delit33**, le **11/10/2013** à **11:11**

se fut un plaisir de contribuer à votre problème de droit

Par **iBenJ**, le **11/10/2013** à **11:31**

merci pour votre aide, je vous tiendrai au courant de l'avancée

Par **janus2fr**, le **11/10/2013 à 16:24**

Bonjour,  
[citation]Bonjour à tous,

J'ai quitté mon ancienne location meublée il y a 3 mois et l'agence refuse de me rendre mon dépôt de garantie pour plusieurs raisons justifiant, selon ses dires, la retenue. Pour info, je suis resté 2 ans et demi dans cette location.

- un trou dans la porte qui n'apparait ni dans l'état des lieux de sortie, ni dans celui d'entrée, dont le rebouchage est facturé 100€ par une entreprise

[/citation]

Cette retenue est abusive puisque l'état de cette porte n'est pas mentionné dans l'état des lieux de sortie. Or, vous êtes censé avoir rendu en parfait état tout ce qui n'est pas noté dans l'état des lieux de sortie.

[citation]

- un tapis sale, que l'agence a remplacé, me faisant payer le nouveau tapis ET les 40€ facturés par l'entreprise pour enlever le tapis. Sur l'EDS, le tapis est décrit comme sale

[/citation]

Là, vous n'aurez pas vraiment de recours si le bailleur produit devis ou facture pour le remplacement.

[citation]

- installation d'un nouveau pommeau de douche et d'un nouveau flexible. état des lieux d'entrée : neuf. EDS : "OK mais sales"

[/citation]

Idem...

[citation]

- et le plus fort : il y a dans l'appart une table basse avec 4 poufs en simili cuir. un des 4 poufs est percé donc cassé sûrement à cause d'une fermeture éclair. Nous avons bien évidemment constaté ça dans l'EDS, et du coup comme le pouf n'est pas vendu séparément, l'agence a justifié avec un devis le fait que je doive repayer l'ensemble table+4 poufs pour pas moins de 600€.

[/citation]

La remise en état par le bailleur devant être proportionnelle aux dégradations effectuées par le locataire, seul le pouf dégradé peut vous être facturé.

[citation]

donc j'aimerais savoir si possible, pour quel item l'agence est en droit de faire ce qu'elle m'a fait parce que là tout me paraît un peu bizarre !n

Merci d'avance pour vos réponses[/citation]

Par **Allecs**, le **31/05/2014 à 03:13**

Pour le pommeau de douche, c'est abusif d'après moi. C'est noté ok mais sale, le pommeau et le flexible n'ont donc pas à être changés. Malheureusement, ils pourraient vous facturer 10 min de ménage pour le nettoyer mais pas plus. Vous imaginez si vous louez un appartement neuf venant d'être livré, vous devrez tout rééquiper à neuf à votre sortie : bien sûr que non, il

faut prendre en compte la vétusté. Par contre, le ménage c'est à vous de le faire ou de le faire faire...

Ps je ne suis pas juriste c'est juste mon expérience perso.

Bien cdt