



Retenue sur dépôt de garantie

Par **medic**, le **15/08/2012** à **20:14**

Bonjour,

Mon ancien propriétaire me rembourse une partie de mon dépôt de garantie pour le logement que j'occupais depuis presque 10 ans.

Les frais retenus concernent :

- le frigo fourni qui était inutilisable et en très mauvais état.
- la plaque électrique dont 1 feu ne fonctionne plus.

C'est un logement vide mais avec plaques de cuisson et frigo fournis quand même.

Il m'informe que le logement était en très mauvais état mais qu'il n'a pas retenu de frais pour la rénovation vu la durée de location.

(Mais il l'écrit quand même comme pour justifier les autres retenues)

En plus du chèque, il m'envoie comme justificatif une simple impression d'un mail de confirmation Darty (pas une facture) contenant la commande du frigo et d'une table électrique complète.

Impression au dos de laquelle il a écrit sa lettre.

Le tout par courrier simple.

Je me sens un peu lésé pour ces raisons :

L'état des lieux d'entrée indiquait :

- Plaque électrique : état moyen (plus 10 ans d'utilisation depuis)
- Réfrigérateur : état moyen suivi de la mention "à vérifier"

L'EDL de sortie indique bien que réfrigérateur et feu de plaque de fonctionnent plus.

Suite à un simple accord oral à l'époque (donc pas de traces) le frigo d'origine qui fonctionnait déjà assez mal a été stocké et jamais utilisé.

J'ai utilisé le mien pendant toutes ces années avant de remettre l'ancien en place (en mauvais état donc)

Pour la remarque sur la rénovation, tout était déjà indiqué en très mauvais état sur l'EDL

entrée, et la dernière observation le confirme : "ensemble de l'appartement très abimé"

Mais comme je ne suis pas sûr de ce qui est à ma charge pour l'entretien de plaques ou de frigo, c'est peut être normal et je souhaiterais donc vos avis :

Est-ce normal, acceptable ?

Ai-je un recours quelconque pour réclamer une partie des frais non remboursés ?

Puis-je demander des justificatifs en plus ?

Je vous remercie de votre aide.

Par **enpannedappart**, le **15/08/2012 à 22:24**

bonjour

il faut savoir que le locataire est responsable des dégradations notées sur l'EDL de sortie, et que le bailleur prend en charge la vétusté des éléments fournis.

si un appart est donné au départ en "état moyen", le bailleur ne peut pas rêver de revoir son appart 10 ans après dans un meilleur état ... c'est de l'hystérie pure :)

par ailleurs les mentions sur votre EDL d'entrée sont éloquentes quant à l'état des éléments fournis ... vous pouvez d'ailleurs lui faire remarquer que vous avez "parké" son frigo en état d'usage (qui devait être vérifié ...) dans un lieu sûr et que vous avez utilisé celui que vous avez vous-même acheté !

ce bailleur ne peut absolument rien vous réclamer sur votre dépôt de garantie (DG). selon ce que vous nous décrivez.

[s]quoi faire ?[/s] si les 2 mois de votre remise de clés sont passés, vous envoyez une LRAR de [s]mise en demeure[/s] (formule à utiliser) de vous restituer le complément de votre DG sous 8 jours, et sans réponse de sa part, saisir le juge de proximité du lieu du logement.

Par **medic**, le **20/08/2012 à 12:58**

Je suis bien d'accord, l'état de départ étant déjà "très abimé", on ne peut pas me reprocher le fait qu'une rénovation doit avoir lieu.

Je vais tenter de réclamer le reste, je vous remercie de toutes ces précisions.

Le seul aspect difficile, c'est de prouver que le remplacement des 2 équipements est bien dû à leur vétusté et non à un manque d'entretien de ma part, la notion de vétusté n'étant pas très précise.