



Retenues locatives sur depot de garantie

Par **Gege17700**, le **09/01/2021** à **16:01**

Bonjour.

Mon fils étudiant en alternance avait loué un appartement du 17 septembre 2018 au 31 août 2020.

Après avoir liquidé au bout de deux mois les retenues locatives pour travaux et charges le Bailleur, malgré trois LAR n'a pas justifié par une facture les travaux chiffrés au titre de l'édil de sortie.

D'autre part à la suite d'un changement de syndic les charges ne sont pas arrêtées depuis l'exercice 2017/2018 antérieur à la prise d'effet du bail.

Le bailleur réclame un solde de charges, déduction faite des acomptes versés représentant 75% du montant du dépôt de garantie.

J'ai donc mis en demeure le bailleur (Crédit agricole immobilier/Toulouse) de régulariser sans délai cette situation en limitant la retenue pour charges non liquidées à 20% et à justifier par FACTURE.

Sans suite j'ai évoqué ma possibilité de saisir le Tribunal d'instance du lieu soit à Poitiers pour une convocation du bailleur devant le Tribunal, le cas échéant une injonction de payer.

Ainsi je bien évoqué tous mes droits de locataire. Précision je suis garant de mon fils.

Vous remerciant par avance de tous vos conseils et remarques.

Cordialement

Par **youris**, le **10/01/2021** à **11:47**

bonjour,

il me semble que le bailleur n'a pas d'obligation de fournir les factures, les devis sont suffisants.

salutations

Par **janus2fr**, le **10/01/2021** à **15:35**

[quote]

Sans suite j ai évoqué ma possibilité de saisir le Tribunal d'instance du lieu soit à Poitiers pour une convocation du bailleur devant le Tribunal ,le cas échéant une injonction de payer.

Ais je bien évoqué tous mes droits de locataire.Précision je suis garant de mon fils.

[/quote]

Bonjour,

Vous n'êtes que la caution de votre fils et lui le locataire, si j'ai bien compris ?

Vous n'avez donc aucun droit de locataire à faire valoir...

Par **Gege17700**, le **10/01/2021** à **17:08**

La Loi Alur est formelle :les devis ne suffisent pas,il faut les factures pour justifier la bonne exécution des travaux.

D autre part si je suis effectivement la caution le recours au tribunal se fera au nom du locataire.

Par **oyster**, le **10/01/2021** à **18:08**

Bonjour,

Contrairement à vos dires la loi ALUR demande comme justificatif un devis ou une facture.

Par **janus2fr**, le **10/01/2021** à **18:58**

[quote]

La Loi Alur est formelle :les devis ne suffisent pas,il faut les factures pour justifier la bonne exécution des travaux.[/quote]

Si vous pouviez citer l'article de la loi ALUR qui précise cela ? Je ne l'ai jamais vu, d'autant que la jurisprudence est constante en la matière, le bailleur justifie les retenues sur le dépôt de garantie par devis ou factures. En effet, comme il n'a pas l'obligation de réaliser les travaux, un devis suffit...

<https://www.anil.org/>

[quote]

Le propriétaire doit fournir les justificatifs des sommes retenues sur le dépôt de garantie et ne peut donc pas retenir une somme forfaitaire. La Cour de cassation considère que la seule production d'un devis est suffisante pour justifier les sommes dues (Cass. Civ III : 3.4.01, n° 99-13668 ; Cass. Civ III : 2.10.07, n° 06-18142). En revanche, le juge n'est pas tenu par ce devis, s'il l'estime excessif (CA Rouen : 18.7.02, n° 01/00887).[/quote]

Par **youris**, le **10/01/2021** à **19:25**

le site de l'ANIL à jour à la date du 13 juin 2017 (donc après la promulgation de la loi ALUR) indique:

Le propriétaire doit fournir les justificatifs des sommes retenues sur le dépôt de garantie et ne peut donc pas retenir une somme forfaitaire. La Cour de cassation considère que la seule production d'un devis est suffisante pour justifier les sommes dues ([Cass. Civ III : 3.4.01, n° 99-13668](#) ; [Cass. Civ III : 2.10.07, n° 06-18142](#))