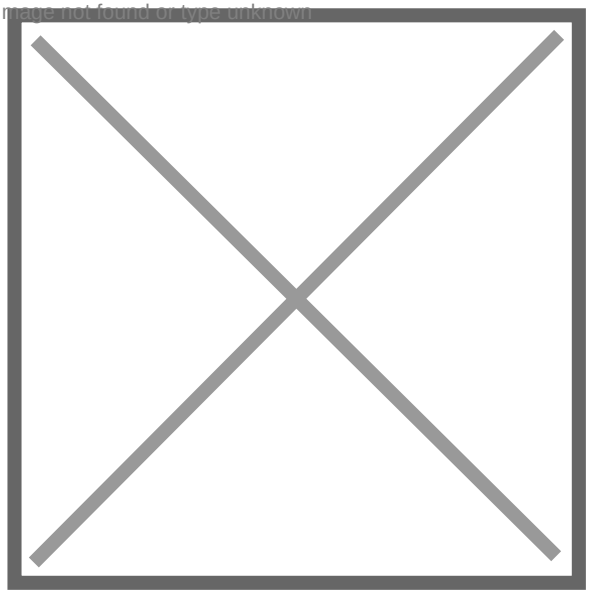
Image not found or type unknown



Retenue sur dépot de garantie

Par **virginienae**, le **21/01/2015** à **10:18**

Bonjour,
Nous avons été locataires d'une maison qui venait d'être refaite à neuf pendant 3 ans et demi. Nous avons rendu cette maison à notre propriétaire dans un excellent état general, malgré cela, l etat des lieux de sortie s est tres mal passé. La proprietaire a retenu des degradations, et mon époux a commis l erreur de signer cet etat des lieux sortant. Au final, 2 mois après cet etat des lieux, nous venons de recevoir un courier recommandé de notre proprietaire, nous indiquant la liste des degradations retenues, et nous precisant que la totalite de notre depot de garantie serait conserve pour effectuer les reparations. Cette letter etait accompagnee de devis, qui, outre le fait qu ils soient exhorbitants, nous laissent perplexes. La maison a en effet ete refaite à neuf par le proprietaire, et nous savons que càest lui qui effectuera ces reparations, en admettant qu il se donne la peine de les faire. Or en contactant mon assistance juridique ce matin, j apprends que le proprietaire n a aucune obligation à me fournir des factures pour ces reparations. J ai vraiment le sentiment de me faire avoir, ne peut on vraiment rien faire
Merci de vos conseils

Par **Juriste74**, le **21/01/2015** à **11:03**

Bonjour,

En signant l'état des lieux, vous avez reconnu l'état des dégradations affectant la maison...

Je ne peux que vous inviter à comparer l'état des lieux d'entrée à l'état des lieux de sortie pour vérifier que certains désordres n'étaient pas déjà mentionnés dans le premier, afin de

pouvoir éventuellement réduires les sommes de réparations qui vous seront imputées.

Dans le cas contraire, je ne vois aucune autre solution...

Néanmoins, contrairement à ce qu'affirme votre protection juridique, le Bailleur doit justifier les sommes qui sont retenues sur le dépôt de garantie :

[citation]
[s]Article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 [/s]

[Le dépôt de garantie] *est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire,* ***sous réserve qu'elles soient dûment justifiées***.[/citation]

Par **moisse**, le **21/01/2015** à **11:17**

Bonjour,
[citation]Néanmoins, contrairement à ce qu'affirme votre protection juridique, le Bailleur doit justifier les sommes qui sont retenues sur le dépôt de garantie :
[/citation]
De simples devis suffisent.
En effet en matière de responsabilité civile, le bailleur dispose d'un droit à réparation intégrale de son préjudice, mais cela n'oblige en rien à procéder aux remises en état.
L'ancien locataire ne dispose donc pas du droit de contester un devis en fournissant un autre, dont on se demande comment il pourrait l'obtenir sans pouvoir entrer dans les lieux.
L'ancien locataire ne dispose pas non plus du droit de vérification sur les travaux effectués ou non.

Par **Lag0**, le **21/01/2015** à **13:11**

[citation]Néanmoins, contrairement à ce qu'affirme votre protection juridique, le Bailleur doit justifier les sommes qui sont retenues sur le dépôt de garantie : [/citation]
Bonjour,
Vous n'avez pas bien lu la réponse de la protection juridique qui est :
[citation]Or en contactant mon assistance juridique ce matin, j apprends que le proprietaire n a aucune obligation à me fournir des factures pour ces reparations.[/citation]
Ce qui est tout à fait vrai !
Les retenues sont déjà justifiées par des devis fournis. La jurisprudence a indiqué depuis longtemps que des devis suffisent pour justifier les retenues sur le dépôt de garantie, il n'est pas obligatoire de fournir des factures.
Les retenues sur le dépôt de garantie ayant caractère de dédommagement, le bailleur n'a même pas obligation d'effectuer les travaux correspondants aux devis.
En revanche, une jurisprudence, isolée à ma connaissance, tempère un peu cela en précisant que si le bailleur ne fait pas les travaux, il doit pouvoir faire état d'un préjudice réel telle que la relocation à un loyer inférieur pour pouvoir effectuer les retenues.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Juriste74**, le **21/01/2015** à **15:51**

Effectivement Moisse et Lag0, j'avais lu un peu vite le terme "factures". Merci pour les précisions apportées à mon message précédent.

J'avais compris la phrase du requérant dans le sens "fournir des justificatifs". Autant pour moi !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés