



Avis sur ma réponse à une non restitution de dépôt de garantie

Par Epi

Bonjour,

Ma fille a quitté son logement le 22 juillet et j'ai reçu ce jour un mail de la propriétaire (suite à 1 mail et un message téléphonique de relance, pour obtenir la restitution du dépôt de garantie). L'agence m'envoie quelques photos et un devis pour la porte (pas de facture).

Je vous mets le mail reçu et ma réponse (faite grâce à deux IA que j'ai fait travailler ensemble). J'aimerais un avis sur la validité de cette réponse avant de l'envoyer. Merci beaucoup par avance !

LE MAIL REÇU :

Bonjour,

Suite à votre sortie de l'appartement 9 rue XXX

Voici en image les photos de la porte que nous avons été obligé de mastiquer et repeindre par un professionnel. Photo avant- après et devis ci-joint.

Les différences sur l'état des lieux d'entrée et de sortie sont également les suivants :

- luminaire qui ne fonctionne pas dans la cuisine. Les ampoules ont été changés mais le luminaire ne fonctionne plus.
- les fenêtres n'étaient pas nettoyés à l'extérieur
- nettoyage partiel des sols dans la chambre et la salon
- traces de rayures
- manque d'entretien du jardin et de la terrasse : mauvaises herbes...

Plus grave, nous sommes au regret de constater que les joints des trois fenêtres et de la baie vitrée ont été complètement griffés ainsi que le PVC de la fenêtre probablement par vos où votre chat.

Ce qui entraîne aujourd'hui des infiltrations d'eau dans le châssis des fenêtres!

Dépôt de garantie versé à votre entrée dans les lieux : 650?

Facture du peintre et mastic de la porte sur les deux côtés 250? réalisés.

Les devis pour le remplacement des joints si cela est possible est encore en cours. Il s'agit de joints thermomulés ce qui est d'autant plus compliqué.

Le devis me sera envoyé cette après-midi par l'entreprise qui m'a annoncé un tarif de 350? HT + 10% TVA. Je vous l'enverrai dès réception.

Pour le décompte des charges, nous attendons du syndic de propriété son décompte annuel. Pour cette raison nous garderons en réserve 20 % du dépôt de garantie. Que nous régulariserons une fois le décompte réalisé.

Pour ces raisons nous ne sommes pas en mesure de vous restituer votre dépôt de garantie.

Cordialement,

XXX

MA RÉPONSE :

Objet : Mise en demeure ? Non-restitution du dépôt de garantie ? Logement 9 rue XXX

Madame,

Je fais suite à votre courriel relatif à la restitution du dépôt de garantie d'un montant de 650 €, versé lors de mon entrée dans le logement sis XXX.

Les clés ayant été restituées le 22 juillet 2025, la date limite légale de restitution du dépôt de garantie était fixée au 22 septembre 2025. À ce jour, vous êtes en situation de retard depuis 8 jours.

1. Application des pénalités de retard

Conformément à l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tout retard entraîne l'application de pénalités de 10 % du loyer mensuel hors charges par mois entamé.

Ces pénalités courent automatiquement depuis le 23 septembre 2025.

2. Non-conformité des retenues

Les retenues que vous mentionnez ne sont pas conformes à la loi ou ne sont pas suffisamment justifiées à l'échéance du délai légal :

Charges : seule une retenue maximale de 20 % du dépôt (soit 130 €) peut être appliquée dans l'attente de la régularisation annuelle. Retenir la totalité n'est pas conforme à la loi.

Travaux sur la porte (250 €) : vous évoquez des travaux mais ne fournissez qu'un devis. Seules des factures acquittées peuvent justifier une retenue.

Jointes de fenêtres (350 € HT + TVA) : aucune facture ni devis formel n'a été produit ni notifié au 21 septembre. Aucune retenue n'est donc possible sur cette base.

Jardin et nettoyage : le jardin a été tondu avant mon départ et les autres éléments de nettoyage relèvent de constats qui doivent être dûment chiffrés et justifiés pour être opposables.

Pour les travaux de la porte uniquement, tout justificatif transmis après le 21 septembre 2025 n'est en principe pas opposable. Toutefois, si un justificatif valable et dûment chiffré concernant la porte nous parvient avant le 7 octobre 2025, la retenue correspondante pourra être déduite du dépôt.

3. Mise en demeure

Pour ces raisons, je vous mets en demeure de me restituer la somme minimale de 520,00 €, correspondant au dépôt de garantie diminué de la seule retenue légale maximale de 20 % pour charges.

Je vous demande de procéder au virement de ce montant sur mon compte bancaire (RIB ci-joint) dans un délai de huit (8) jours francs à compter de la réception de la présente, soit au plus tard le 8 octobre 2025.

Ce montant s'entend hors pénalités de retard, lesquelles devront être calculées à la date effective du virement et ajoutées à la somme due, conformément à la loi.

À défaut de règlement dans ce délai, je me verrai contraint d'engager les démarches nécessaires auprès de la Commission Départementale de Conciliation, puis du juge compétent, afin d'obtenir restitution des sommes indûment retenues, majorées de l'intégralité des pénalités légales accumulées.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

[Nom et prénom]

[Adresse complète]

[Téléphone / Email]
[Références locatives]
Pièce jointe : RIB

Par yapasdequoi

Bonjour,
Encore une fois : se méfier des IAs !
En matière d'immobilier il est plus prudent de se fier aux réponses de l'ADIL ou du site "service public", mais surtout consulter la loi 89-462 !

Un mail ne sert à rien, il faut réclamer par courrier RAR afin de pouvoir enchaîner une procédure judiciaire si besoin.

L'ordre des réclamations doit correspondre à vos priorités : En 1er contester les retenues et en 2eme les éventuelles pénalités. Rédiger dans l'ordre inverse n'est pas sérieux.

L'article de loi de référence est bien l'article 22 de la loi 89-462.

- la retenue pour dégradations :
vous pouvez contester les dégradations qui ne sont pas notées sur l'état des lieux de sortie.
(la porte ? le luminaire ? et ce qui suit le "plus grave" du mail de l'agence)
Relisez bien l'état des lieux de sortie et celui d'entrée.
Inutile de discuter les montants retenus pour les dégradations non notées.

Ensuite pour les dégradations notées, les montants retenus doivent être justifiés par un devis ou une facture d'un professionnel.
Exigez tous les justificatifs.

- la retenue pour charges :
"Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. "
et c'est bien ce que mentionne l'agence, votre réclamation est inutile

- les pénalités de retard :
"Il (le dépôt de garantie) est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, 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."

Avant de les réclamer, vérifiez qu'il reste bien un solde à restituer ... Et tant que vous n'avez pas tous les justificatifs, c'est indéterminé.

Si ce courrier RAR signé par votre fille (titulaire du bail) ne donne pas de résultat, elle pourra saisir la Commission de Conciliation, puis le Tribunal judiciaire. C'est gratuit.

Par janus2

Bonjour,

Travaux sur la porte (250 ?) : vous évoquez des travaux mais ne fournissez qu'un devis. Seules des factures acquittées peuvent justifier une retenue.

C'est faux, les justificatifs recevables sont factures ou devis (jurisprudence). De plus, le bailleur n'a aucune obligation de faire exécuter les travaux, c'est pour cela qu'un devis suffit.

Pour les travaux de la porte uniquement, tout justificatif transmis après le 21 septembre 2025 n'est en principe pas opposable.

C'est faux également, la prescription en la matière est de 3 ans.

Par yapasdequoi

Il est inutile de contester les montants concernant la porte : si les dégâts n'ont pas été mentionnés sur l'EDLS il n'y a pas de retenue possible.

Par Isadore

Bonjour,

Je vous confirme que le message généré par l'IA est une catastrophe. Il faut impérativement demander au logiciel de justifier chacune de ses affirmations avec une source législative et aller lire les textes.

Les logiciels d'IA généraliste grands publics ne sont pas conçus pour donner des réponses factuellement exactes mais pour répondre aux attentes de l'utilisateur. Ici vous vouliez un courrier pour demander le remboursement du dépôt de garantie, vous l'avez eu. Vous avez eu un bon réflexe de venir ici avant d'envoyer ce courrier.

En face vous avez un agent immobilier qui normalement connaît son métier. Aucune chance qu'il se laisse impressionner.

Par yapasdequoi

Bonjour Isadore,

L'article 22 a un autre alinea qui semble applicable ici puisque l'EDLS n'est pas conforme à l'EDLE.

"Il(Le dépôt de garantie) est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, 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."

Mais compte tenu des dégradations et des charges, il est possible qu'il n'y ait rien du tout à restituer et donc aucune pénalité.

Et comme je le disais, ce n'est pas la priorité qui est plutôt d'obtenir un calcul légal et justifié des retenues.

Par Epi

Merci pour toutes vos réponses.

Comme les deux états des lieux sont différents, l'agence avait donc deux mois pour me faire part de sa décision et de m'envoyer les justificatifs. Plus de deux mois se sont écoulés, et je reçois ce mail aujourd'hui avec seulement un justificatif (et encore, je suis surpris qu'un devis compte pour tel). A quoi servent les deux mois si l'agence peut me dire qu'elle attend encore un devis pour justifier une retenue ?

Le délai étant écoulé, dégradations ou pas, ne suis-je pas en droit de réclamer tout ce qui n'a pas été justifié après le 22 septembre ?

Et à quoi bon contester les remarques de l'agence ? Certes je le pourrais puisqu'hormis la porte, le reste ne tient pas (le jardin a été nettoyé, facture et photos à l'appui que je peux envoyer ; les rayures au sol sont des traces d'usures normales...). Je l'aurais fait si nous étions encore dans le délai mais aujourd'hui, ne puis-je pas simplement miser sur le hors délai ?

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas lu les réponses ?

Cessez de focaliser sur ces 2 mois et relisez à fond l'état des lieux de sortie.

Par Epi

A yapasdequoi

Donc vous me confirmez que tout ce qui n'a pas été noté sur l'état de sortie ne compte pas, justificatifs ou non ?

Par ailleurs vous ne me répondez-pas sur ce délai de deux mois. A quoi sert-il si les échanges et les justificatifs arrivent après ce délai ?

Par Valenchantee

Bonjour,

Pour répondre à votre dernier message, je vous confirme que le "hors délai" n'est pas le principal de votre problème.

Il y a eu un état des lieux d'entrée je suppose. C'est la différence entre les deux états des lieux, moins l'usage, qui justifie des retenues sur votre dépôt de garantie.

Je vous conseille de comparer les deux.

Par Isadore

Oui, merci Yapasdequoi, je corrige.

Par ailleurs vous ne me répondez-pas sur ce délai de deux mois. A quoi sert-il si les échanges et les justificatifs arrivent après ce délai ?

Il sert à éviter que le bailleur ne retienne indéfiniment la totalité du dépôt de garantie s'il y a des différences entre l'état des lieux en sortie et en entrée.

De plus la retenue pour au moins une partie des travaux a été justifiée par un devis.

Matériellement il n'est pas pensable d'exiger d'un bailleur qu'il produise une facture dans les deux mois après la restitution des clefs... certains artisans ont des délais d'attente de six mois ou plus. Cela reviendrait à pénaliser les propriétaires ayant eu un locataire qui a ravagé l'appartement, imposant de lourds travaux.

Par yapasdequoi

Donc vous me confirmez que tout ce qui n'a pas été noté sur l'état de sortie ne compte pas, justificatifs ou non ?

Je confirme.

Il faut comparer l'EDLS et l'EDLE, seuls les différences (que l'on nomme dégradations) sont imputables au locataire.

Et encore... parfois c'est encore plus restrictif.

Par exemple : remplacer le luminaire qui ne fonctionne pas est contestable, mais pas remplacer les ampoules.

Par ailleurs vous ne me répondez-pas sur ce délai de deux mois. A quoi sert-il si les échanges et les justificatifs arrivent après ce délai ?

Il sert AU FINAL quand vous avez toutes les données en main, tous les montants et que le calcul montre un solde à votre profit. Et ce n'est pas toujours le cas. Donc se concentrer sur ce délai de 2 mois est une grossière erreur de votre IA.

Par Epi

C'est bien noté. Merci à tout le monde pour vos réponses.