



Caution location

Par MathildeG

Bonjour,

Je vous contacte concernant un différend avec mon ancien bailleur à propos de la restitution du dépôt de garantie.

J'ai quitté un logement dont l'état des lieux de sortie a été effectué le 21 juin 2025. Ce document, daté et signé par les deux parties, ne mentionne aucune dégradation ni réserve particulière (toutes les rubriques sont notées « RAS »), à l'exception d'une remarque en bas de page concernant l'entretien d'un talus extérieur, que nous avons pris en charge nous-mêmes après l'état des lieux.

Le 12 juillet 2025, j'ai reçu un message de mon ancien bailleur m'informant qu'il retenait 238,02 ? sur mon dépôt de garantie, avec les justifications suivantes :

? Façade de porte de cuisine : 165,90 ?

? Bac à légumes du frigo : 72,12 ?

Il m'accuse de ne pas lui avoir signalé ces éléments abîmés. Voici mes observations :

? Concernant la façade de porte, aucune dégradation n'a été constatée le jour de l'état des lieux, et la photo qu'il m'a envoyée ultérieurement montre une écorchure minime, qui semble relever de l'usure normale.

? Pour le bac à légumes, nous lui avons signalé verbalement dès le début de la location qu'il était déjà fragilisé (semblait recollé par les anciens locataires). Dès la première utilisation, il s'était détaché.

Par ailleurs, durant notre occupation, nous avons signalé à plusieurs reprises une fuite d'eau au niveau de la pompe à chaleur et dans les toilettes. La société chargée de la pompe à chaleur est intervenue à plusieurs reprises, mais sans parvenir à résoudre totalement le problème. Malgré l'augmentation visible de notre consommation d'eau, le propriétaire n'a jamais pris en charge ces problèmes.

Aujourd'hui, je m'interroge sur la légalité de cette retenue, étant donné que :

? Elle concerne des éléments non mentionnés dans l'état des lieux de sortie ;

? Elle est formalisée par un simple SMS, sans justification réelle (devis, constat, expertise) ;

? Les éléments évoqués semblent relever de l'usure normale ou de vices préexistants.

Je souhaiterais donc connaître :

? Si cette retenue est contestable juridiquement (notamment au regard de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989) ;

? Quelle procédure engager pour en obtenir la restitution (mise en demeure, conciliation, contentieux?) ;

? Si la question des fuites d'eau non traitées peut faire l'objet d'un recours de mon côté.

Je reste à votre disposition pour vous transmettre tout autre document utile.

Bien cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

La retenue sur le DG n'est pas légale pour la SEULE raison :

Elle concerne des éléments non mentionnés dans l'état des lieux de sortie ;

Les autres arguments ne sont pas recevables.

La non prise en compte de la fuite d'eau n'est plus votre problème, et il n'y a pas de recours a posteriori.

Lien avec modèle de lettre à adapter puis adresser en RAR au bailleur:

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269
[/url]