



## Demande d'aide concernant des retenues abusives sur dépôt de gara

-----  
Par vmanek

Bonjour à tous,

Je me permets de solliciter vos conseils suite à la restitution partielle de notre dépôt de garantie pour un logement meublé que nous avons quitté le 21 mars 2025.

Un état des lieux de sortie a été réalisé par huissier, à notre demande, en présence de la propriétaire. Cependant, l'huissier s'est contenté de noter l'état des lieux sans faire de comparaison avec l'entrée.

Sur un dépôt initial de 2 760 €, la propriétaire ne souhaite nous restituer que 1 092 €, avec les retenues suivantes :

Frais de nettoyage : 177 € ? ? Accepté. Facture OK

Frais huissier (part partagée) : 142 € ? ? Accepté. Facture OK

Remplacement canapé (700 €) : Contesté. Légère présence de poils de chien mais canapé en bon état. Aucun dégât mentionné dans l'état des lieux de sortie. La facture IKEA fournie correspond à une commande annulée.---> Facture OK mais quand on cherche pour la commande sur IKEA c'est annulé et entièrement remboursé.

Reprise peinture mur (550 €) : Contesté. Petite trace repeinte avant départ, invisible sauf si on cherche spécifiquement. Devis, pas de facture encore.

Nettoyage rideaux (100 €) : Contesté. Aucun défaut mentionné dans l'état des lieux, et aucun justificatif transmis.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Ce n'est pas la mission de l'huissier de comparer les EDL.

Les retenues qui ne sont pas des différences entre l'EDLS et l'EDLE sont tout à fait contestables (canapé ? rideaux ?).

Le bailleur justifie les retenues par un devis (contrairement à votre attente, une facture n'est pas obligatoire.)

Pour la peinture, si la trace est notée par l'huissier, la reprise d'une tache revient aussi cher que repeindre le mur entier, mais la vétusté peut s'appliquer (quel est l'âge de cette peinture ?)

Le montant retenu doit en effet tenir compte de la vétusté (= % de baisse de la valeur selon le nombre d'années) sauf la première année en général.

Comme vous ne dites pas la durée de votre location, ni si le mobilier était neuf ou déjà usagé, on ne peut rien dire sur cette vétusté.

Vos réclamations doivent être formulées par courrier RAR au bailleur.  
Ensuite vous pourrez saisir la commission de conciliation ou ensuite si besoin le tribunal.

A lire :

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

-----  
Par vmanek

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre retour.

Pour vous apporter les précisions manquantes :

Nous avons loué l'appartement pendant 5 mois (entrée en octobre 2024, sortie en mars 2025).

L'appartement et le mobilier étaient neufs, selon les propos de la propriétaire, qui nous a indiqué avoir refait l'ensemble environ deux mois avant notre emménagement.

Concernant la trace sur le mur, elle était minime (de type frottement noir). Nous l'avons repeinte nous-mêmes avec la même couleur avant notre départ. La retouche était propre et n'était visible qu'en s'approchant très près.

Le devis de peinture remis par la propriétaire prévoit la remise en état complète d'un mur (550 ?), ce qui nous semble disproportionné compte tenu de la retouche déjà faite et de l'absence d'usure normale vu la courte durée de location.

Nous préparons actuellement un courrier RAR pour contester certaines retenues, notamment le canapé (remplacé à cause de poils d'animaux alors qu'un simple nettoyage suffisait, selon nous), les rideaux (non mentionnés dans l'EDL de sortie), et la peinture.

Merci encore pour vos conseils et le soutien que vous apportez ici.

Bien cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Si le bailleur ne propose pas un arrangement acceptable, sachez que la procédure peut durer un (bon) moment...