



Resitution caution

Par Naelle19

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter pour un conseil concernant un litige avec mon ancienne agence immobilière au sujet de la restitution de mon dépôt de garantie.

Contexte : locataire d'un studio, j'ai rendu les clés le 11 juin 2026. L'état des lieux de sortie ne relève aucune différence notable avec l'entrée pouvant justifier un délai de restitution de 2 mois. Le délai légal d'1 mois expirait donc le 11 juillet 2026.

Le litige : l'agence ne m'a restitué que 365 ? sur les 515 ? de dépôt de garantie, et seulement le 18 août 2026 (soit après le délai légal), et après que j'ai dû réclamer par lettre recommandée. Elle retient 150 ? au titre d'un "ménage" et d'une "plaque vitrocéramique abîmée", sans avoir fourni à ce jour la moindre facture ou devis, malgré une mise en demeure de 8 jours restée sans réponse concrète.

Points importants :

L'état des lieux de sortie ne mentionne aucune casse ni dommage sur la plaque, seulement "graisses brûlées" (donc un défaut de propreté, pas un dommage) ; la plaque est d'ailleurs notée fonctionnelle et avait été installée neuve par le bailleur en cours de bail.

Le seul document fourni par l'agence est un décompte comptable global ("MENAGE+PLAQUE VITRO"), sans facture, sans devis, sans détail entre les deux postes.

Mes questions :

Ai-je droit à la pénalité de retard prévue par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, et comment la calculer précisément dans mon cas ?

La retenue de 150 ? vous semble-t-elle contestable en l'état, notamment concernant la plaque ?

Je vous remercie par avance pour votre retour.

Cordialement,
Naëlle

Par yapasdequoi

Bonjour,

Une différence entre l'EDLS et l'EDLE n'a pas besoin d'être "notable" pour donner lieu à une retenue.

Par contre le montant doit être justifié par un devis ou une facture.

cf article 22 de la loi 89-462 :

Il 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 contester, réclamez par courrier RAR au bailleur = le propriétaire (pas l'agence) les justificatifs qui doivent accompagner le décompte de l'agence.

Dans votre cas la pénalité ne se justifie pas et l'agence trouvera facilement un prestataire pour lui établir un devis de ce montant.

Vous avez le droit de contester, mais ne rêvez pas trop.

Sur ce lien vous trouverez un modèle de lettre.

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