Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Retenue sur dépôt de garantie

Par KarmaKat

Bonjour,
(J'ai mis caution comme domaine mais je parle bien du dépôt de garantie).

Voici la situation.
J'ai été dans un logement de déc-2017 à avr-2022. Il s'agissait d'un studio de 24m². Le dépôt de garantie se montait à 1060? (2x le montant du loyer hors charges)

Lors de mon état des lieux le logement n'était pas des plus propre (ma faute huhuhu), mais globalement ça s'est bien passé, les propriétaire ont juste écrit "Réserve pour le ménage" et nous avons tous signé.

Il y a une semaine ils m'ont envoyés un détail des retenues sur le dépôt de garantie (qui montent au total à 403?):

Voici le détail des retenues :
https://ibb.co/GstMtxB
(je n'ai pas réussi à intégrer l'image avec la balise)

Les propriétaires m'ont dit vouloir repeindre le studio parce que le dernier coup de peinture datait de 8 ans.

Lors de l'état des lieux ils m'ont dit vouloir procéder au ménage eux mêmes et me faire payer en fonction du nombre d'heures passées. Je viens de voir sur internet qu'ils n'étaient pas autorisée à facturer leurs propres heures de travail.

Pouvez-vous s'il vous plait me confirmer que la retenue concernant le ménage est abusive.
Les 100? concernant la peinture me semblent abusif aussi (d'après mes recherches), je vais essayer d'en savoir plus.

Merci d'avance

Bonne soirée

Par yapasdequoi

Bonjour,
1/ le bailleur doit justifier les retenues :
- par une dégradation entre EDLS et EDLE
- par un devis ou une facture
- il ne peut pas facturer ses heures personnelles.
Attention : il peut demander à n'importe quelle entreprise un devis pour le ménage et ce sera un justificatif recevable

2/ pour la peinture il doit déduire la vétusté. La valeur résiduelle après 8 ans est quasi nulle.

Contactez l'ADIL pour avoir confirmation.
Et lisez cette page :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301[/url]

Par janus2

les propriétaire ont juste écrit "Réserve pour le ménage"

Bonjour,
Cette inscription n'a aucune valeur. Ce n'est pas ainsi qu'on rédige un état des lieux.

L'état des lieux doit décrire l'état du logement, c'est tout. Donc si une pièce est sale, on le note, avec détails du type "présence de poussière", "traces de boue", etc.
Mais "réserve pour le ménage", cela ne veut rien dire. Cette seule inscription ne peut pas justifier la moindre retenue.
Surtout concernant la peinture, le remplacement de la colonne de douche, le débouchage, etc.
Chaque retenue doit concerner un problème relevé à l'état des lieux. Si rien de noté concernant la peinture, pas de retenue possible, idem pour le reste.

Par KarmaKat

Bonjour et merci pour vos réponses.

Il y a une chose dont je n'ai pas parlé, c'est que le jour de l'état des lieux de sortie il n'y avait pas d'électricité, c'était la première fois que j'avais un compteur à mon nom et j'ignorais que je n'étais pas supposer fermer le compteur (ils me l'ont reproché lors de l'EDLS). Dans le mail ils écrivent
"Nous avons eu de très mauvaises surprises lors de la remise en service de l électricité que vous aviez fait résilier."
Peuvent-ils se retourner contre moi grâce à cela ?
Du style : "Nous n'avions pas vu l'état de la colonne de douche parce qu'il n'y avait plus de lumière dans la sdb"

Quand vous dites :
"Attention : il peut demander à n'importe quelle entreprise un devis pour le ménage et ce sera un justificatif recevable"
Cela veut dire que je peux les forcer à me rembourser les heures de ménage qu'ils m'ont facturées mais qu'ils peuvent aussi faire faire un devis par une société de ménage et me demander de payer l'équivalent du devis ?
S'ils font faire un tel devis, leur faut-il justifier qu'un décrassage, lessivage des murs était nécessaire ?

Merci encore et bonne journée

Par yapasdequoi

"Nous n'avions pas vu l'état de la colonne de douche parce qu'il n'y avait plus de lumière dans la sdb"
ils pouvaient prendre une lampe de poche. Comme rien n'est noté dans l'EDLS = rien à retenir.

Cela veut dire que je peux les forcer à me rembourser les heures de ménage qu'ils m'ont facturées mais qu'ils peuvent aussi faire faire un devis par une société de ménage et me demander de payer l'équivalent du devis ?
En effet c'est le risque. Et à mon avis ils ne vont pas s'en priver. L'EDLS étant particulièrement imprécis (à savoir pour vos prochaines locations), ils peuvent aussi inclure le nettoyage des murs. Seul un tribunal vous départagera.

Par janus2

Cela veut dire que je peux les forcer à me rembourser les heures de ménage qu'ils m'ont facturées mais qu'ils peuvent aussi faire faire un devis par une société de ménage et me demander de payer l'équivalent du devis ?

Comme je vous le disais, si l'état des lieux ne comporte que la mention dont vous faites état plus haut, le bailleur ne peut tout simplement rien vous retenir au titre du ménage. Pour cela, il aurait fallu que l'état des lieux décrive précisément ce qui est sale et de quelle façon.
Donc peu importe les devis qu'il pourrait présenter, l'état des lieux ne justifiant pas le moindre ménage...