



## Retenues sur dépôt de garantie

-----  
Par anais33

Bonjour,

J'ai quitté mon appartement début juillet dans lequel j'étais en colocation (ma colocataire a fait son état des lieux de sortie 3 semaines avant moi)

J'ai reçu un mail concernant le reversement de mon dépôt de garantie suite à mon état des lieux de sortie, cependant, il y a plusieurs retenues qui ne sont pas normales selon moi.

Tout d'abord, il y a la réfection des joints. Sur le mail reçu, il est écrit que c'est la réfection des joints de la douche et fenêtre de ma chambre et du salon, hors sur le devis, il est uniquement question de la réfection des joints de la douche (pas de mention des fenêtres du salon ou de la chambre). Les joints de la douche (comme des fenêtres du salon) sont des charges concernant une partie commune donc ne devrait pas m'être imputée entièrement mais partagée avec mon ancienne colocataire ?

Il y a également le remplacement de la poubelle, dont la pédale (pied) ne fonctionne pas (elle ne fonctionnait déjà pas à mon entrée dans le logement, cependant cela n'avait pas été mentionné dans l'état des lieux d'entrée, au contraire de l'état des lieux de sortie) et le montant m'est entièrement imputé (pas de facture ou devis) alors qu'il s'agit de la poubelle de la cuisine, donc encore un espace commun.

De plus, j'ai appris que seule la réparation de l'interrupteur du salon (dont nous connaissions déjà le montant et qui a été divisé en 2) a été prélevé sur le dépôt de garantie de ma colocataire.

Tandis que moi, j'ai : la réparation de l'interrupteur, la réfection des joints de la douche + des fenêtres soi-disant, le ménage de la vmc de la chambre (40? pour le ménage de la vmc qui n'était déjà pas nettoyé à mon entrée dans le logement) et le remplacement de la poubelle de la cuisine.

Je ne trouve pas cela normal, notamment car c'était une colocation et que plusieurs charges concernent des espaces communs.

Par ailleurs, puisqu'ils ne lui ont pas prélevé des charges communes, ont ils le droit de m'en prélever ? (je ne sais pas s'il existe une sorte de principe de permanence des méthodes qui fait que si la charge qui est censé être répartie ne l'est pas pour une des colocataires alors ils ne peuvent pas le prélever sur l'autre colocataire).

Pouvez-vous me dire si mes remarques sont légitimes ?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Il manque une information importante : aviez vous chacun un bail par chambre ou bien un seul bail pour tout le logement ?

-----  
Par paulo75

Bonjour,

à voir si vous étiez le dernier colocataire en place (et donc le bail a été ensuite résilié).

Si c'est le cas, c'est vous qui prenez toutes les dégradations et à vous de vous retourner contre l'ancien colocataire.

L'état des lieux de sortie indique les joints HS à changer dans les 3 pièces ?

Comment a été fait l'EDL de sortie ? papier, électronique , ... ?

Il faut un devis pour le remplacement de la poubelle. Vous êtes responsable selon l'article 7c de la loi de 89 mais plus

elle était ancienne moins vous avez à payer.

Etait elle inscrite sur l'EDL d'entrée ? Comment était elle décrite ("usé", "état moyen",...) Y avait il un âge écrit ?

Quel est le montant total qui vous est demandé ?

A bientôt

-----  
Par anais33

Nous avons un bail individuel par chambre.

Oui j'étais la dernière dans la colocation.

Dans l'EDL, il est écrit que les joints des fenêtres sont en mauvais état et les joints de la douche sont jaunis. Mais pour les joints des fenêtres, dans l'EDL d'entrée, il était noté que le cadre était vétuste, ce qui peut expliquer l'état des joints.

C'était un EDL électronique.

Pour la poubelle, elle était noté "état moyen" et "non nettoyé" mais pas d'âge noté.

j'avais un dépôt de garantie de 650? et je me retrouve au total avec 292.71? (181,50? pour les joints, 46,80? pour le ménage de la vmc de ma chambre, 99,00? pour le changement de l'interrupteur du salon et 29,99? pour la poubelle), soit une retenue totale de 357.29?.

Ce que je ne comprends c'est que même si j'étais la dernière colocataire, mon ancienne colocataire n'est partie que 3 semaines avant moi, et ils ne lui ont rendu son dépôt de garantie que 1 semaine avant moi, et nos EDL de sortie ne sont pas très différents au niveau des espaces communs.

A elle, ils ne lui ont retenu que 99? pour le changement de l'interrupteur du salon et rien d'autre.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Concernant les parties communes :

RIEN ne peut vous être imputé :

cf article 4 de la loi 89-462

Est réputée non écrite toute clause :

e) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;

Que l'EDL soit électronique ou autre, vous devez avoir une copie signée par vous et le bailleur : est-ce le cas ?

Les dégradations sont les différences entre l'EDL de sortie et celui d'entrée et sont à la charge du locataire.

La vétusté qui est l'usure liée au temps reste à la charge du bailleur.

Les joints de la douche : commune ou privative ?

Les joints de la fenêtre : commune ou privative ?

Le ménage de la VMC de votre chambre est bien à votre charge

L'interrupteur du salon ou la poubelle étant des éléments communs ne sont PAS à votre charge.

Les sommes retenues doivent être justifiées par un devis ou bien une facture/ticket de caisse.

cf article 22 de la loi 89-462.

Contestez par courrier RAR en adaptant le modèle proposé sur ce lien :

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

[/url]

Les démarches à faire ensuite si le litige persiste sont aussi précisées sur ce lien.