



## Retenu du dépôt de garantie

-----  
Par Lice73

Bonjour,

Mon conjoint et moi avons quitté un appartement meublé après avoir respecté un préavis d'un mois. Nous avons versé un dépôt de garantie de 1000 euros pour occuper cet appartement.

Le jour de notre départ, nous avons remis les clés en main propre au propriétaire. Celui-ci a effectué rapidement une visite sans réaliser d'état des lieux de sortie, se contentant de nous remercier pour l'état "parfait" dans lequel nous lui laissions son appartement. Le jour même, de nouveaux locataires ont emménagé.

Trois semaines plus tard, nous avons été surpris de recevoir un virement de 100 euros de la part du propriétaire, accompagné d'un mail contenant un devis et des photos indiquant qu'un évier était fissuré et qu'un plombier avait recommandé son remplacement.

Le devis envoyé mentionne d'ailleurs une adresse qui n'était pas la notre.

A ce jour, notre ancien propriétaire ne nous répond plus.

Nous contestons toute responsabilité dans la détérioration de cet évier. Est-ce que le propriétaire est légalement en droit de retenir une partie de notre dépôt de garantie de 1000 euros ? Comment pouvons-nous procéder pour récupérer notre dépôt initial ?

Après m'être renseignée sur différent forum, j'ai pu lire que l'absence d'un état des lieux de sortie peut jouer en faveur du locataire. En l'absence de constatations précises au moment du départ, la présomption est souvent que le bien a été rendu en bon état. Est-ce le cas ?

Merci pour votre aide !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Selon l'article 3-2 de la loi n°89-462

"A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties."

Donc vous pouvez tout à fait contester cette retenue pour l'évier fissuré qui n'a pas été constaté contradictoirement avant le rendu des clés.

Avez-vous un reçu des clés signé du propriétaire ?  
Avez-vous quitté le logement le dernier jour du préavis ?  
Avez-vous laissé votre nouvelle adresse au bailleur ?

Lien à lire avec modèle de lettre à adapter pour réclamer la restitution du dépôt de garantie.

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

-----  
Par Lice73

Bonjour,

Merci beaucoup de votre réponse.

- Non malheureusement nous n'avons pas non plus de reçu des clés signé du propriétaire.

- Nous avons effectivement envoyé une lettre avec accusé de réception à notre propriétaire un mois avant notre départ, dans laquelle nous précisons : "Nous vous remercions de bien vouloir convenir d'un rendez-vous afin d'effectuer l'état des lieux de sortie et la remise des clés."

Nous avons bien quitté le logement le dernier jour du préavis.

- Nous n'avons cependant pas communiqué notre nouvelle adresse au bailleur, étant donné qu'il ne nous l'a pas demandé.

Vous pensez donc qu'il serait judicieux de rédiger une lettre recommandée en mentionnant l'article 3-2 de la loi n°89-462, en plus de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ?

Merci beaucoup pour votre aide très précieuse !

-----  
Par yapasdequoi

Oui vous adaptez le modèle de lettre à votre situation :

- pas d'état des lieux de sortie

- les clés ont été rendues le dernier jour du préavis, il n'y a pas de dette de loyer

NB : vous en profitez pour fournir votre nouvelle adresse... sinon vous ne pourrez pas prétendre aux indemnités de retard.

-----  
Par janus2

Bonjour,

Pour vous imputer la réparation ou le changement de cet évier, le bailleur doit démontrer votre responsabilité. C'est le but d'un état des lieux. Sans état des lieux, le bailleur doit prouver par tout autre moyen que l'évier était bien détérioré au moment de votre départ et non après, ce qui est généralement impossible...

-----  
Par Lice73

Bonjour,

Mise à jour de notre situation : Nous avons expédié avec succès une lettre recommandée avec accusé de réception à notre propriétaire, et il l'a bien reçue. En réponse, il a mentionné les points suivants :

L'état des lieux a été réalisé (voir pièce jointe de la confirmation du rendez-vous par SMS). Le rendez-vous a eu lieu, mais aucun document n'a été signé. Nous avons simplement restitué les clés.

Le propriétaire prétend avoir enregistré des conversations téléphoniques dans lesquelles nous aurions suggéré que la fissure était peut-être déjà présente avant notre arrivée.

Il souligne que notre état des lieux d'entrée ne fait pas mention d'une faïence cassée, bien qu'il demande le remplacement d'un lavabo et non de la faïence.

Il a également mentionné d'autres éléments qui semblent sans rapport, tels que :

Le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble à ses frais en raison de nos préoccupations concernant des squatteurs.

Le remplacement du ballon d'eau chaude à ses frais, car celui que nous avions était défectueux.

Une erreur dans le montant du dernier loyer versé, que nous avons corrigée et pour laquelle il nous a remboursés.

En conclusion, il affirme que, de son côté, la question est considérée comme close et qu'il ne nous répondra plus.

Pouvez-vous m'aider sur la suite de la procédure ?

Dois-je saisir le conciliateur dorénavant ?

Pensez-vous que j'ai une chance de revoir mon dépôt de garantie ?

Merci beaucoup pour votre aide !

-----  
Par yapasdequoi

Clairement il vit sur une autre planète... Aucun de ses arguments n'est recevable.  
Vous pouvez maintenant saisir la commission de conciliation.

Consultez votre ADIL.

-----  
Par Lice73

Ok c'est rassurant merci je me rapproche du conciliateur.

A t-il droit d'enregistrer des conversations sans nous en informés ? Je trouve la démarche très étrange même si je pense d'ailleurs que c'est faux.

-----  
Par janus2

A t-il droit d'enregistrer des conversations sans nous en informés ? Je trouve la démarche très étrange même si je pense d'ailleurs que c'est faux.

Code pénal :

Article 226-1

Version en vigueur depuis le 01 août 2020

Modifié par LOI n°2020-936 du 30 juillet 2020 - art. 17

Est puni d'un an d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende le fait, au moyen d'un procédé quelconque, volontairement de porter atteinte à l'intimité de la vie privée d'autrui :

1° En captant, enregistrant ou transmettant, sans le consentement de leur auteur, des paroles prononcées à titre privé ou confidentiel ;

2° En fixant, enregistrant ou transmettant, sans le consentement de celle-ci, l'image d'une personne se trouvant dans un lieu privé.

3° En captant, enregistrant ou transmettant, par quelque moyen que ce soit, la localisation en temps réel ou en différé d'une personne sans le consentement de celle-ci.

Lorsque les actes mentionnés aux 1° et 2° du présent article ont été accomplis au vu et au su des intéressés sans qu'ils s'y soient opposés, alors qu'ils étaient en mesure de le faire, le consentement de ceux-ci est présumé.

Lorsque les actes mentionnés au présent article ont été accomplis sur la personne d'un mineur, le consentement doit émaner des titulaires de l'autorité parentale.

Lorsque les faits sont commis par le conjoint ou le concubin de la victime ou le partenaire lié à la victime par un pacte civil de solidarité, les peines sont portées à deux ans d'emprisonnement et à 60 000 euros d'amende.