



Retenue abusive sur caution location

Par **AlexHe**, le 13/11/2023 à 22:41

Bonjour,

Nous avons quitté notre logement récemment avec un état des lieux signé des deux parties.

Quelques semaines plus tard nous recevons un document de finalisation du constat d'état des lieux avec un tableau récapitulatif qui justifie leur déduction du dépôt de garantie + un chèque.

Ces derniers ont fait une remise en état eux même et nous présentent photos et factures. Très bien. Mais ils nous déduisent également les travaux, déplacements et frais engendrés par heure.

Je lis sur internet que si le propriétaire veut lui même faire les travaux, il ne peut faire de retenue uniquement à hauteur du prix matériel et non sur le temps passé et/ou les déplacements effectués.

Mais existe il une jurisprudence ?

Quelle démarche me conseillez vous ?

(La retenue est de près de 1000€ pour un pot de peinture et un tube de joint...)

Par **Visiteur**, le 13/11/2023 à 23:35

Bonjour,

En effet, le bailleur ne peut pas retenir sa propre main d'oeuvre mais seulement les matériaux utilisés justifiés par facture.

Par contre il peut aussi justifier les retenues pas de simple devis, qu'il peut obtenir d'un artisan, sans forcément fournir de facture.

A vous de vérifier si vous ne risquez pas en contestant de payer bien plus cher....

Si vous voulez contester : c'est

- courrier RAR au bailleur
- saisie de la commission de conciliation
- tribunal

Par **janus2fr**, le **14/11/2023** à **06:43**

[quote]

Je lis sur internet que si le propriétaire veut lui même faire les travaux, il ne peut faire de retenue uniquement à hauteur du prix matériel et non sur le temps passé et/ou les déplacements effectués.

Mais existe il une jurisprudence ?

[/quote]

Bonjour,

Le principe est que toute retenue sur le dépôt de garantie doit être justifiée par une facture ou un devis de professionnel. Un non professionnel ne peut donc pas produire une facture ou un devis pour sa propre main d'oeuvre.

Votre bailleur ne peut donc vous compter son temps passé que s'il est, lui-même, un professionnel du domaine en question.

Par **Pierrepauljean**, le **14/11/2023** à **08:31**

bonjour

il faut d'abord que vous fassiez la liste des dégradations constatées après comparaison entre l'EDL d'entrée et celui de sortie

le propriétaire ne pourra vous imputer un montant sur le décompte locatif de sortie qu'en fournissant soit le devis d'un professionnel, soit la facture du matériel utilisé s'il a fait lui même les réparations

il faut lui adresser un courrier en RAR pour le mettre en demeure de vous adresser le solde du DG sous 8 jours en précisant que ses frais de déplacement ne sont pas imputables

vous pouvez indiquer qu'à défaut de réception de ce règlement, vous saisirez la commission de conciliation (c'est gratuit)

Par **AlexHe**, le 15/11/2023 à 09:39

Bonjourrr

Je vous remercie chacun pour vos retours

Avant d'envoyer mon courrier on est d'accord qu'il ne s'agit que d'un « principe » et non d'une loi sur laquelle je pourrai m'appuyer ? J'ai peur que cel n'ai pas de valeur à leurs yeux

Par **Pierrepauljean**, le 15/11/2023 à 09:41

avez vous lu les textes réglementaires ?

voici des réponses ici

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269><https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>

Par **janus2fr**, le 15/11/2023 à 11:50

[quote]

Avant d'envoyer mon courrier on est d'accord qu'il ne s'agit que d'un « principe » et non d'une loi sur laquelle je pourrai m'appuyer ? J'ai peur que cel n'ai pas de valeur à leurs yeux

[/quote]

C'est la jurisprudence !

Par **Pierrepauljean**, le 15/11/2023 à 12:04

et si vous saisissez la CDC, les membres présents vous l'expliqueront à nouveau.....et, en cas de non conciliation, le rapelleront dans leur avis.....