

Mme et M Defrasne Gabriel
Au champ neuf
25290 ORNANS

M Bilal El MERDAOUI
Mme Khadija MOUSTAATIF
8 Allée des Bois
78410 Aubergenville

Fait à Ornans, le 18 juin 2024

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : retenue complète du dépôt de garantie

Madame, Monsieur,

Il est fait référence au contrat de bail pour le bien situé au 17 rue Vannerie 21000 DIJON, signé le 04/05/2022, ayant pour date de début le 04/05/2022. A la suite de votre demande de congé, un état des lieux de sortie contradictoire a été réalisé le 07/05/24.

Vous aviez initialement constitué un dépôt de garantie d'un montant de 355 euros lors de votre entrée dans le logement. Je vous informe que, conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, je retiens sur le dépôt de garantie les loyers et charges non payés à ce jour dont le montant s'élève à 1415 euros (v. décompte joint).

L'état des lieux réalisé le 07/07/2024, et sa comparaison avec l'état des lieux d'entrée, fait apparaître des dégradations nécessitant une remise en l'état et plus particulièrement les travaux suivants (dont les devis ou factures sont joints à cette présente lettre) :

- Débarras du frigo laissé très très sale ; bureau très sale ; lit simple et 3 matelas très sales (dont un matelas qui n'était pas présent à l'entrée) ; table de chevet dont le tiroir, qui servait de cendrier, est brûlé ; table basse non présente à l'entrée ; et de l'ensemble des objets personnels laissés	680 €
- Ménage du studio	274 €
- Remplacement de la serrure de la boîte aux lettres qui a été démontée, remplacement de la tablette intérieure fenêtre qui a été cassée et enlevée, remplacement de la grille de ventilation sous la fenêtre qui a été abîmée et rénovation du parquet (tâchée par des brûlures de cigarettes).	1837 €
- Remplacement du WC sanibroyeur non fonctionnel à la suite d'une mauvaise utilisation et irrécupérable. Un plombier était déjà intervenu pour	1221 €

le remplacer le 14/04/2023 et avait retrouvé des corps étrangers dans le WC, bloquant le mécanisme	
- Remplacement du réfrigérateur (rendu dans un état de saleté très avancé, inutilisable)	109,96 €
- Remplacement du matelas (bon état sur l'état des lieux d'entrée, mais inutilisable à la sortie) et de l'alèse	75 € + 26,99 €

Ainsi, le montant total de la remise en état du studio s'élève à 4 223,95 euros (v. relevé effectué supra). Sachant que cette somme ne représente que les dépenses principales que nous avons dû faire et ne comprend pas le rachat des meubles que nous devons effectuer car rendus inutilisables pour un futur locataire (tiroir de la table de chevet brûlé par exemple), la reproduction de la clé de la porte de l'immeuble rendue tordue et donc difficilement utilisable, le remplacement du joint silicone de la douche noirci, le rachat d'un rideau de douche, le rachat de la vaisselle, etc.

Le dépôt de garantie est insuffisant pour couvrir ces dépenses, mais également les loyers et charges impayés à ce jour. Aussi, outre la retenue intégrale du dépôt de garantie, je vous prie de bien vouloir, M. EL MERDAOUI ou Mme MOUSTAATIF, votre caution, me verser le solde dû. En l'absence du remboursement des sommes dues qui s'élèvent à 5 283,95 euros (4 223,95 + 1415 - 355), je saisisrai le juge des contentieux de la protection afin qu'il vous condamne à payer cette somme.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Gabriel Defrasne