**[Prénom et Nom du bailleur]**

[Adresse du bailleur]

**[Prénom et Nom du locataire]**

[Adresse du locataire]

Fait à [Ville], le [Date]

*Par courrier recommandé avec accusé de réception*

*Lettre recommandée n°[Numéro figurant sur le recommandé]*

**Objet : Retenue partielle du dépôt de garantie**

[Madame, Monsieur,]

Je reviens vers vous comme convenu concernant le dépôt de garantie relatif au bien situé au [Adresse du logement], pour lequel nous avons réalisé un état des lieux de sortie contradictoire le [Date d’état des lieux de sortie].

Le montant du dépôt de garantie que vous avez versé au moment de votre entrée dans le logement s’élève à la somme de [Montant en chiffres du dépôt de garantie] euros.

***1er cas : S’il y a des dégradations locatives***

L’état des lieux de sortie, et sa comparaison avec l’état des lieux d’entrée, fait apparaitre des dégradations nécessitant une remise en état, et plus particulièrement les travaux suivants : [Indiquez ici précisément l’ensemble des travaux à réaliser] dont le montant total s’élève à la somme de [Montant total des travaux en chiffres] euros.

Vous trouverez ci-joint l’ensemble des justificatifs relatifs aux sommes annoncées.

Par conséquent, je vous informe que, conformément à l’article 22 de la loi du 6 juillet 1989, je retiens cette somme sur le dépôt de garantie préalablement versé.

**2ème cas : S’il y a des loyers et/ou charges impayés**

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 et dont le montant s’élève à la somme de [Montant des loyers et charges impayés en chiffres] euros.

**3ème cas : En cas de solde positif sur la régularisation des charges**

Dans le cadre de votre état des lieux de sortie, nous devons également régulariser les charges liées à votre location.

Vous m’avez versé la somme totale de [Montant en chiffres de l’ensemble des charges réglées par le locataire sur la période] euros (soit 12 provisions de [Montant en chiffres des charges mensuelles] euros).

Or, il s’avère que le montant réel des charges récupérables s’élève à [Montant en chiffres de l’ensemble des charges locatives payées par le bailleur sur cette période : charges locatives de copropriété, taxe d’enlèvement des ordures ménagères, électricité, gaz, abonnement internet, etc] euros pour cette période.

Vous trouverez joint à ce courrier tous les justificatifs des charges [régularisation annuelle des charges, taxe foncière, etc].

La régularisation des charges fait ainsi apparaitre un solde à votre charge de [Montant en chiffres du solde à devoir par le locataire] euros.

***Si le logement se trouve dans une copropriété :***

Enfin, et en vertu de l’article 22 de la loi du 6 juillet 1989, dans l’attente de la régularisation annuelle des charges de copropriété correspondant à l’année [Année en cours], je conserve la somme de [20% du montant du dépôt de garantie maximum] euros. Cette somme sera restituée déduction faite des éventuelles sommes restant dues suite à l’établissement des comptes annuels de l’immeuble, et au plus tard dans le mois qui suit leur approbation définitive.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le chèque correspondant au solde du dépôt de garantie.

Je vous prie de croire, [Madame, Monsieur,], en mes sentiments dévoués et les meilleurs.

 [Signature]

**[Prénom et Nom du bailleur]**