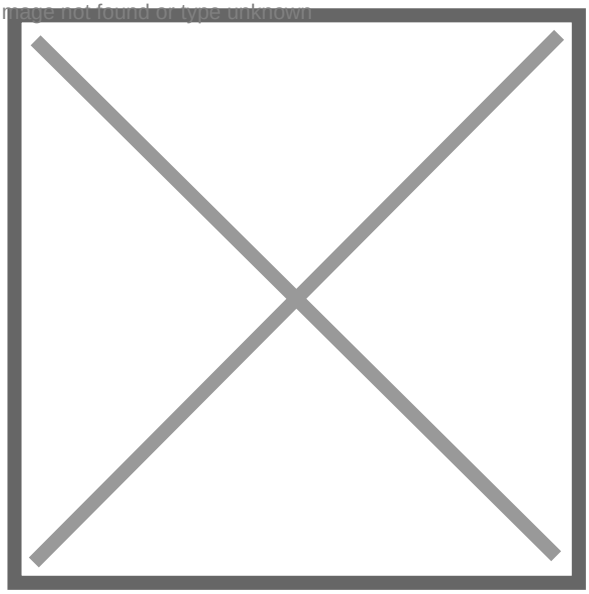
Image not found or type unknown



Dépôt de garanti, demande de complément pour frais de remise en é

Par **laure**, le **27/03/2012** à **09:08**

Bonjour,
Je viens de demander aux locataires sortants le complément pour des frais de remise en état de la maison, le dépôt de garanti ne suffisant pas. Les dégradations ont été signifiées sur l'état des lieux fait par acte d'huissier. Ils contestent le devis de peinture pour la raison que la date est postérieure à l'entrée dans les lieux des nouveaux locataires.D'après l'ADIL, ça n'a aucune importance, seul l'état des lieux compte.Donc, une fois qu'ils refusent que dois-je faire pour être payée?Dois-je faire une mise en demeure de payement ou saisir le tribunal d'instance ou la commission départementale de conciliation? Comment faire ces démarches (précisément)? Et ou obtenir une aide juridique gratuite?Ai-je besoin d'un avocat? Je suis un particulier, avec cette seule maison en location sur laquelle il y a un crédit.Il y a 4 ans on l'a entièrement refaite à neuf,avec une partie reconstruite, toit neuf, etc..Ces anciens locataires sont les seuls a avoir occupé cette maison, donc elle était neuve du départ.Il y a une caution solidaire, a t-elle engagé sa responsabilité pour ces frais ci?Je l'ai également avertie de la demande de paiement faite aux anciens locataires pour lesquels elle se portait caution.
L'état des lieux a été réalisé le 9 Février et la demande de paiement le 23 ou 24 Mars 2012.
Voilà, je pense avoir fait le tour du problème.
Merci de me répondre rapidement.
Bien cordialement.

Par **alterego**, le **27/03/2012** à **09:42**

Bonjour,

Vous faites état d'un état des lieux de sortie, en existait-il un d'entrée ?

Celui de sortie a été fait pas un huissier, bien. Les locataires étaient-ils présents ?

Vous présentez un devis postérieur à une nouvelle location, ce qui les amène à conclure que les travaux n'avaient pas été réalisé quand leur successeur est entré dans le logement et que l'état des lieux d'entrée de ces derniers faisait mention des désordres.

Qui ne penserait pas que vous demandez le remboursement de travaux non effectués, voire que vous ne feriez jamais réaliser ?

Si ils l'ont été, ce n'est pas un devis qu'il faut produire mais une facture acquittée, dont il importe peu qu'elle soit datée postérieurement à la prise de possession des nouveaux locataires.

Vous avez imprudemment ouvert la porte à contestation.

Telle que renseignée, votre question en appelle d'autres plus que de réponses.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]

Par **laure**, le **27/03/2012** à **10:26**

merci de votre réponse, mais on est pas obligé de produire des factures, comme on est pas obligé de réparer.Par contre toutes dégradations doivent être remboursées.Les travaux ont été effectués, par nos soins, mais on est obligé de les faire chiffrés, d'où les devis.Pour les devis, etc.., je suis dans mon bon droit, cela je le sais,ma question était de savoir comment le faire respecter, les démarches,etc...et si elles peuvent aboutir un jour...Donc, si des personnes se sont retrouvées dans cette situation et ont eu gain de cause, elles peuvent me répondre.Le jeux en vaut-il la chandelle?
Et oui, il y avait un état des lieux d'entrée, fait par une agence, signé par les deux parties.Tout a été fait dans le respect des lois et des droits des deux parties.
Bien cordialement.

Par **alterego**, le **27/03/2012** à **13:18**

Honnêtes, vos locataires vous paient, dans le cas contraire vous devrez avoir recours au Juge de proximité (Tribunal d'Instance dont vous dépendez).

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

http://vosdroits.service-public.fr/F1785.xhtml
Site sur lequel vous pouvez télécharger le formulaire, le compéter, joindre copie des justificatifs et l'adresser (lettre RAR) au Greffe où le déposer.
Dans ce dernier cas, un récepissé de dépôt vous sera remis.

Cordialement

Par **laure**, le **27/03/2012** à **13:25**

Merci! C'est ce que je ne savais pas!
Bonne journée.
Cordialement.

Par **Tisuisse**, le **27/03/2012** à **15:48**

Bonjour Laure,

Mais sachez que le juge exigera des factures acquitées et des factures établies par des professionnels ayant pignon sur rue. Ce juge exigera aussi les 2 états des lieux sontradictoires, celui d'entrée et celui de sortie. Ce qui signifie que, dans les 2 cas, votre locataire devait être présent et devait avoir signer ces états des lieux. En effet, votre locataire aura beau jeu de vous demander de prouver que c'est bien lui, et non quelqu'un d'autre, qui a déterrioré le logement alors qu'il était déjà parti lors de l'état des lieux établi par huissier et que vous étieze la seule a posséderles clefs.

A mon humble avis, vous allez avoir quelques difficultés à vous faire rembourser si votre ancien locataiire conteste.

Par **laure**, le **27/03/2012** à **16:21**

Bonjour Tisuisse,

L'état des lieux d'entrée a été fait par agence et signé et celui de sortie par huissier et donc pas besoin des signatures.Il n'y a pas besoin non plus des factures acquittées, les devis suffisent à eux seuls.Les dégradations imputables aux locataires doivent être remboursées, quelles soient ou non réparées. La remise en état a été faite, ça nous a pris 1 mois durant lequel il nous a pas été impossible de louer.Normalement ça aussi peut être chiffré et faire partie des indemnités payables par les locataires.Je vais aller voir l'ADIL pour faire analyser mon dossier et me rendre compte s'il est vraiment recevable.
Merci.

Par **Tisuisse**, le **27/03/2012** à **16:34**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Le constat d'huissier est irréfutable quand à l'état du logement, je ne mets pas cette disposition en doute. Par contre, le locataire pourra vous opposer le fait qu'il a été fait APRES son départ et donc que VOUS devrez prouver que c'est bien lui qui a dégrader l'appartement. Dans la mesure où vous aviez les clefs et même s'il ne s'est passé que 24 h entre son départ et la venue de l'huissier, le locataire aura toute lattitude de contester, non l'état constaté par huissier, mais que c'est bien lui qui a mis cet appartement dans cet état. Ce sera à vous, propriétaire, d'apporter cette preuve et là, ce n'est pas gagné d'avance.

Un état des lieux, que ce soit en entrée ou en sortie, doit toujours se faire en présence du locataire, que ce soit établi de façon amiable ou par huissier.

En ce qui concerne les travaux de remise en état que vous voulez récupérer, vous ne pouvez pas les faire par vous-même mais ils doivent être réalisés par un artisan. Là encore, c'est, devant un juge, une question de preuve. Le devis sera systématiquement écarté car, fait par vous même, la main d'oeuvre n'a pas à être payée puisque vous n'êtes pas artisan, vous ne pyez pas les charges ni les taxes qui sont à la charge des artisan (dans ce cas, ce serait une activité dissimulée, tant vers l'URSSAF que vers le Trésor Public). Par ailleurs, on a souvent eu le cas de propriétaires qui, bien que remboursés par leur locataire, n'on jamais fait faire les travaux, ce faisant, ils se sont enrichis aux dépends de leurs anciens locataires.

Voilà pourquoi, si votre locataire conteste, vous aurez du mal à être remboursée même si ce locataire est vraiment l'auteur des désagréments.

Par **alterego**, le **27/03/2012** à **18:57**

Bonjour,

Pour une éventuelle aide juridictionnelle qu'il me semble avoir lu, allez sur

http://vosdroits.service-public.fr/F18074.xhtml

Pour télécharger l'imprimé de demande
Services en ligne et formulaires
Cliquez sur **Demande d'aide juridictionnelle** aux ¾ de la page que vous avez ouverte.

Permettez-moi de revenir sur votre réponse de 10h26.

merci de votre réponse, mais on est pas obligé de produire des factures, comme on est pas obligé de réparer. Par contre toutes dégradations doivent être remboursées. Les travaux ont été effectués, par nos soins, mais on est obligé de les faire chiffrés, d'où les devis. Pour les devis, etc.., je suis dans mon bon droit, cela je le sais (...)

Admettons que le devis soit suffisant pour évaluer le montant des réparations dues par le locataire, il ne l'est pas dans tous les cas, sachez que le Tribunal n'est pas tenu par celui-ci si il le juge excessif.

Vous allez devoir apporter la preuve du préjudice que vous avez subi, de ce que les désordres mentionnés sur l'EDL de sortie ont été réparés (Cour de cassation, changement de

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

jurisprudence).

Le coût des travaux que vous avez effectués est substantiellement et économiquement inférieur à ceux pratiqués par les professionnels, le Tribunal devrait modérer vos prétentions au prix d'achat TTC des matériaux et à un salaire horaire aux environs de 11, 12€, voire 15€ (absence de charges). Les tribunaux ne sont pas spécialement favorables à un "enrichissement" sans cause.

Ceci étant, que vos ex-locataires doivent réparer le préjudice qu'ils vous ont causé.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]

Par **laure**, le **27/03/2012** à **21:22**

Pour Tisuisse: L'état des lieux a été effectué en présence du locataire.Donc pas de souci de ce côté.Pour les devis , c'est l'ADIL qui m'a renseigné.Par contre effectivement, on ne doit peut être pas comptabiliser les taxes et autres charges, mais pour la main d'oeuvre, je me demande.Car on a passé du temps à faire les travaux de peinture, même si on est pas artisan et ça se chiffre aussi, il n'y a pas de raison. j'ai toutes les factures de materiel.Si c'est vrai que seules les factures d'artisan comptent, c'est très préjudiciable pour les propriétaires car tous ne sont pas riches au point de faire faire les travaux. Nous en tout cas c'est notre situation.On ne peut pas se permettre de faire réaliser des travaux.De plus, nous n'avons pas tout chiffré, donc, il y a des dégradations qu'ils ne vont pas rembourser.Il n'est pas question ici d'enrichissement au dépens des autres.Les locataires ont dégradés l'habitation, ils doivent rembourser pour les raisons que j'ai évoqué dans mon 1 er message.C'est normal et c'est la loi, elle stipule que le locataire est responsable des dégradations faites sauf si elles sont dues à la vétusté des lieux, et encore il faut qu'il le prouve.Ici ce n'est pas le cas.
Merci de votre réponse et des mises en gardes.

Par **laure**, le **27/03/2012** à **21:52**

Pour alterego: merci pour l'info de l'aide juridictionnelle .
Pour le reste, les préjudices sont consignés dans l'EDL, et je pense comme vous que le tribunal va réviser à la baisse nos prétentions du fait des raisons que vous avez évoquées.Ce n'est pas un problème, ce que nous voulons c'est qu'une partie soit remboursée, que nous rentrons dans nos frais de restauration.
Bonne soirée.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **alterego**, le **27/03/2012** à **22:07**

Vous ne devez pas renoncer,

Bonne soirée à vous aussi.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés