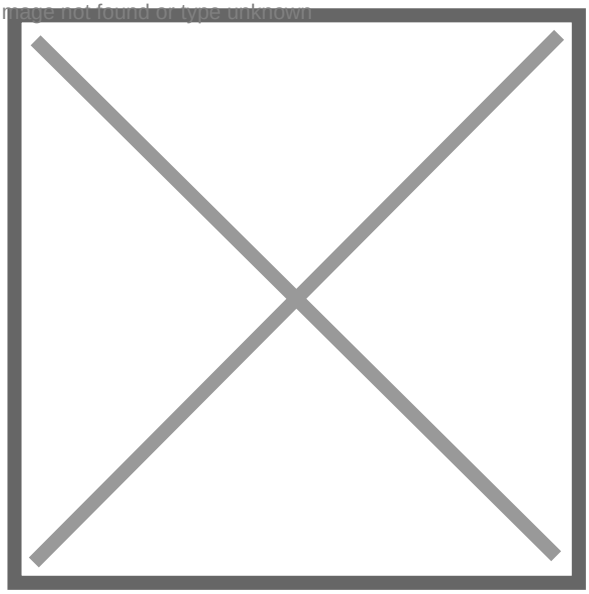
Image not found or type unknown



Depot de garantie et degradation pour travaux

Par **chirine136**, le **08/01/2014** à **20:12**

Bonjour,
Mon locataire réclame l’intégralité de son dépôt de garanti après dégradations liées à des travaux d’améliorations sans accord écrit du bailleur et du syndic.Que dois-je faire pour défendre mon droit de non restitution de la caution?
Dans l'attente de votre réponse veuillez agrée a mes sincères salutations.

Par **cocotte1003**, le **08/01/2014** à **20:26**

Bonjour, si vous avez noté ses différences sur l'état des lieux de sortie, vous lui envoyer les devis ou factures des travaux pour remettre en état conforme à l'état des lieux d'entrée et vous déduisez le montant du dépôt de garantie. Au besoin si le montant des travaux est supérieur à celui du DG, vous pouvez lui réclamer le complément. Si vous n'avez pas noté les transformations sur l'état des lieux de sortie, vous ne pouvez pas déduire et devez rendre le DG, cordialement

Par **chirine136**, le **08/01/2014** à **20:47**

Merci de votre reponse.Oui l'etat de lieux precise les degradations mais mon locataire persiste a vouloir recuperer son depot de garanti.J'aimerais avoir certains textes de loi qui pourraient defendre mon droit.merci.

Par **aliren27**, le **09/01/2014** à **06:40**

Bonjour,

[citation]liées à des travaux d'améliorations sans accord écrit du bailleur et du syndic[/citation]

attention, la loi 89-462 du 06/07/1989 qui regit les baux vides dit dans son article 6 :
b) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée

donc, si il s'agit d'amélioration et non de transformation, il n'a aucune autorisation a vous demander et vous ne pouvez pas lui demander de remettre en etat d'origine (peinture a la place de papier peint etc...)

Pouvez vous préciser ce que vous entendez par aménagements ?

Cordialement

Par **chirine136**, le **09/01/2014** à **16:22**

merci de vos reponses.Les degradations
sont liees a la pose et depose d'un radiateur or le reglement de copropriete stipule qu'il s'agit de partie commune donc obligation d'un accord ecrit avant tout travaux.La remise en etat des lieux me permet-il de garder le depot de garanti?Qu'en pensez-vous?

Par **Pingouin63**, le **10/01/2014** à **10:22**

[fluo]bonjour[/fluo]
Il a donc mis un radiateur plus performant?
Mais en le posant il a dégradé le mur?

En fait je ne sais pas si ce n'est que moi, mais je ne vois pas bien en quoi il a dégradé quoi que ce soit...
Vous parlez d'ailleurs de travaux d'amélioration.

S'il a mis un radiateur plus récent et qu'il n'a pas réellement dégradé le mur, logiquement vous ne devriez rien lui retenir...

Quels travaux comptez-vous faire avec le dépôt de garantie conservé?

Par **chirine136**, le **10/01/2014** à **11:08**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

En effet en le deposant il a degrade le mur ceci note sur EDL de sortie.Pour les travaux une differenciation existe entre amelioration et amenagement,pour les travaux d'ameliorations un consentement ecrit est obligatoire.Or comme je l'ai mentionne le RC stipule que toutes transformations sur radiateur neccesitent l'acord prealable du syndic.Donc mon locataire deroge a son obligation et enfrain la loi de 1965 article 9.Ma question etait de savoir si ce manquement pouvait a lui seul justifier la retenue sur depot de garantit pour remise en etat.Merci

Par **chirine136**, le **10/01/2014** à **11:10**

En effet en le deposant il a degrade le mur ceci note sur EDL de sortie.Pour les travaux une differenciation existe entre amelioration et amenagement,pour les travaux d'ameliorations un consentement ecrit est obligatoire.Or comme je l'ai mentionne le RC stipule que toutes transformations sur radiateur neccesitent l'acord prealable du syndic.Donc mon locataire deroge a son obligation et enfrain la loi de 1965 article 9.Ma question etait de savoir si ce manquement pouvait a lui seul justifier la retenue sur depot de garantit pour remise en etat.Merci

Par **Pingouin63**, le **10/01/2014** à **11:26**

Si le mur est effectivement dégradé, vous avez le droit de retenir une somme sur le dépôt de garantie, du moment que vous pouvez justifier ladite somme par une facture ou un devis.

Ceci étant, concernant le radiateur, le locataire sera à mon sens en droit de venir le reprendre et de remettre l'ancien radiateur, puisque c'est celui-ci qui figurait sur l'état des lieux d'entrée.

Par **Lag0**, le **10/01/2014** à **13:24**

[citation]En effet en le deposant il a degrade le mur ceci note sur EDL de sortie.Pour les travaux une differenciation existe entre amelioration et amenagement,pour les travaux d'ameliorations un consentement ecrit est obligatoire.Or comme je l'ai mentionne le RC stipule que toutes transformations sur radiateur neccesitent l'acord prealable du syndic.Donc mon locataire deroge a son obligation et enfrain la loi de 1965 article 9.Ma question etait de savoir si ce manquement pouvait a lui seul justifier la retenue sur depot de garantit pour remise en etat.Merci
[/citation]
Bonjour,
Aviez-vous communiqué le règlement de copropriété à votre locataire et celui-ci indique t-il clairement l'obligation d'accord du syndic ? Si non, vous ne pouvez pas reprocher à votre locataire de ne pas avoir respecté un règlement qu'il ignorait.
N'oublions pas que le locataire n'a aucun rapport avec le syndic, le syndic n'étant l'interlocuteur que des seuls copropriétaires...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **chirine136**, le **10/01/2014** à **13:43**

oui il avait le RC donc il savait ses obligations.Or nul n'est cense ignorer la loi.

Par **Lag0**, le **10/01/2014** à **14:15**

[citation]Or nul n'est cense ignorer la loi.[/citation]
Attention à cet adage car il n'est pas ici question d'une loi mais d'un règlement de copropriété.
Or ce type de règlement n'engage théoriquement que les copropriétaires.
Le locataire n'est lui engagé qu'envers son bailleur qui doit pouvoir démontrer qu'il avait bien averti son locataire.

Par **chirine136**, le **10/01/2014** à **14:19**

oui effectivement mais dans mon cas le locataire avait connaissance du RC.

Par **aliren27**, le **10/01/2014** à **18:56**

bonjour,
pour avoir eu ce cas, le tribunal a débouté un bailleur il y a trois ou quatre ans, car le locataire avait maintenu ne pas avoir eu connaissance du RC et que le tribunal n'ayant pas la preuve que le bailleur l'avait remis (mention sur EDL) le tribunal a refuser la déduction du montant des travaux sur le DG pour le même problème que vous (changement de radiateurs gaz plus esthétiques et moins énergivores que ceux en place.
Au fait, avez vous fourni le DPE a votre locataire ?
Cordialement

Par **chirine136**, le **10/01/2014** à **19:38**

oui tout a ete donne meme le DPE au locataire de plus le bail signe des deux parties precise les annexes transmis y figure RC.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés