



Dépot de garantie et contestation du locataire

Par **Lou**, le **18/07/2011** à **09:10**

Bonjour,

Le bail de mes locataires a pris fin le 17 juin et l'état des lieux de sortie a été fait le vendredi 3 juin. Sur cet état des lieux il est noté qu'il y a des griffes sur le PVC et la vitre d'une porte fenêtre (faites par le chien).

Une entreprise est passée et m'a envoyé un devis de presque 1000 euros pour le remplacement complet de la porte fenetre (une vitre ça se remplace mais pour les griffes sur le PVC ça ne s'enleve pas). J'ai donc envoyé une lettre en AR avec le devis pour signaler à mes anciens locataires que je ne leur rendrai pas leur depot de garantie de 780 euros.

Mon ancienne locataire m'a appelé le mercredi 29 juin pour me dire qu'elle ne contestait pas les griffes mais qu'elle ne comprenait pas pourquoi on changerait une porte fenetre qui fonctionne. Je lui ai donc dit que si elle trouvait une solution pour remettre en l'état je lui rendrai la caution. Et puis plus de nouvelles. Du coup j'ai rappelé ce matin: elle me dit qu'elle va m'envoyer un courrier (sans me dire ce qu'elle va mettre dedans) car elle s'est renseignée auprès de son service juridique.

Voilà je voudrais savoir ce que l'on me conseille de faire: continuer car je suis dans mon droit et que je ne risque rien, laisser tomber car elle obtiendra gain de cause, proposer un accord à l'amiable (restituer 50% du depot de garantie...)?

Merci d'avance.

Par **alterego**, le **18/07/2011** à **11:20**

Bonjour

Dans l'immédiat, la seule chose que vous ayez à faire est d'attendre de recevoir son courrier.

Quand vous l'aurez lu, vous aurez tout le temps d'envisager la suite à donner.

Cordialement

Par **mimi493**, le **18/07/2011 à 11:31**

Mais vous êtes dans votre droit pour avoir les 1000 euros, donc faites faire la réparation et envoyez une LRAR de mise en demeure de payer le reliquat 220 euros.

Par **Lou**, le **18/07/2011 à 13:03**

J'ai appelé l'ADIL. Ils pensent que le remplacement d'une porte fenetre pour quelques petites griffes c'est peut être beaucoup? Ils me conseillent d'attendre son courrier mais si elle conteste de faire un devis pour remplacement de la vitre + polish du PVC et de rendre le reste.

Par **cocotte1003**, le **18/07/2011 à 13:06**

Bonjour, n'hésitez pas à suivre les conseils de mimi 493, vous etes dans votre bon droit. que la porte fenetre fonctionne ou pas n'est pas le problème, elle a été endommagé pendant la durée du bail (votre locataire a une assurance, il n'avait qu'à déclarer les dégats), elle doit etre réparée ou changer quand la réparation n'est pas possible et cela en TOTALITE financièrement par votre locataire, cordialement

Par **Lou**, le **18/07/2011 à 13:17**

Merci pour vos réponses.

Pour le moment je préfère demeurer au stade du devis car si je n'obtiens pas gain de cause je ne voudrais pas que les 1000 euros soient à ma charge.

Si elle va au tribunal j'ai peur en effet que l'on me reproche le remplacement complet de la porte fenetre (qui s'ouvre et se ferme correctement) pour de petites griffes.

Je suis déçue, je faisais confiance à cette personne et l'on a découvert beaucoup d'autres choses après leur départ (mais qui n'ont pas été signalée sur l'EDL).

Par **mimi493**, le **18/07/2011 à 14:15**

[citation]Pour le moment je préfère demeurer au stade du devis car si je n'obtiens pas gain de cause je ne voudrais pas que les 1000 euros soient à ma charge. [/citation] Mais le devis ne suffira pas en justice. Il faut prouver le montant du préjudice, certes, mais aussi prouver qu'il y a eu préjudice si vous ne réparez pas effectivement (notamment que vous avez du relouer moins cher, ou offrir des mois de loyer en contrepartie du fait que le locataire fasse les travaux)

Si le polish suffit pour l'encadrement de la fenêtre, pourquoi la changer ?

Par **Lou**, le **18/07/2011 à 14:22**

Le polish n'enlèvera pas les griffes sur le PVC...ça protégera contre les saletés. Pour la fenêtre on peut la faire remplacer.

Donc il vaut peut être mieux faire cela?

Par **chaber**, le **18/07/2011 à 14:30**

[citation] (votre locataire a une assurance, il n'avait qu'à déclarer les dégats),[/citation] cocote 1003, il faudrait peut-être relire les conditions générales des contrats d'assurances RC cef de famille, et ses exclusions

Par **Lou**, le **18/07/2011 à 14:36**

Le polish n'enlèvera pas les griffes sur le PVC...ça protégera contre les saletés. Pour la fenêtre on peut la faire remplacer.

Donc il vaut peut être mieux faire cela?

Par **mimi493**, le **18/07/2011 à 14:37**

C'est à vous de voir si vous voulez changer la fenêtre ou pas.