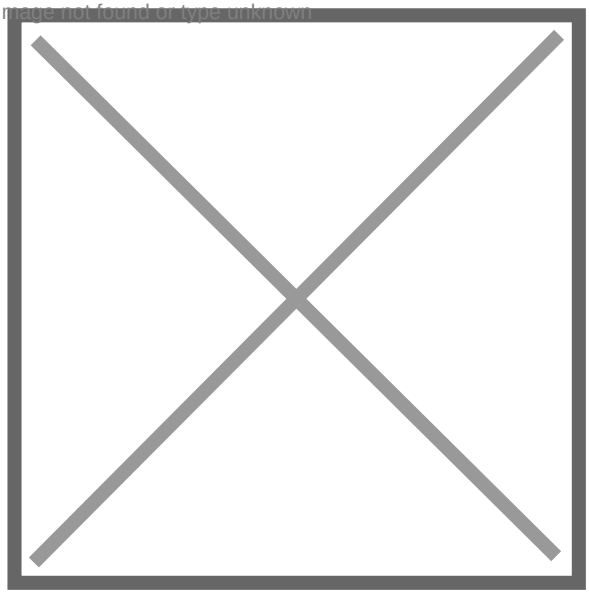
Image not found or type unknown



Désaccord sur la restitution de la caution

Par **DOUCELIN**, le **18/05/2014** à **18:34**

[fluo]BONJOUR[/fluo] **marque de politesse**
Nous avons effectué un état des lieux de sortie le 22 février(la bail s'arrêtait le 01 mars), ma locataire n'a pas contesté les dégradations commises mais elle n'a pas signé l'état des lieux de sortie car son père co-bailleur devait le faire en revenant chercher ce qu'il restait dehors. Il n'est jamais revenu, j'ai effectué le même jour un état des lieux d'entrée mais je n'ai pas remis les clés au nouveau locataire, afin que l'ancien puisse récupérer ses affaires. Aujourd'hui, elle me met en demeure de payer sous huit jours, la caution(au fait que l'état des lieux n'est pas signé), la semaine de loyer ou ils ont occupé l'extérieur avec leurs affaires et un mois de loyer de préavis. A t-elle le droit de me réclamer cette somme. N'ai je pas un recours car des travaux doivent être effectué (la cour est dans un état de délabrement), des peintures sont à refaire. Dois- je payer, quel sont mes recours. Elle conteste bien sûr toutes les dégradations qui lui sont reprochées.
mon nouveau locataire est rentré dans les lieux le 1er mars et non le jour de l'état des lieux comme elle l'affirme. Tout l'extérieur est à remettre en état, car pendant 14 mois, ils n'ont rien entretenu. IL ne me semble pas normal que se soit à moi de payer les travaux de remise en état. Comment me défendre de lui avoir fait confiance
[fluo]MERCI de vos réponses[/fluo]

Par **aliren27**, le **19/05/2014** à **08:08**

Bonjour,

[citation]elle n'a pas signé l'état des lieux de sortie car son père co-bailleur devait le faire en revenant chercher ce qu'il restait dehors[/citation]

vous voulez dire cotitulaire du bail !!!

la loi est claire :
pas d'EDL entrée = logement donné en bon état de location
pas d'EDL de sortie = logement remis en bon état de location.
Donc, hélas pour vous, si elle n'a pas signé l'EDL, il ne fallait pas accepter les clés et le faire faire par un huissier et elle est parfaitement en droit de vous demander la restitution du dépôt de garantie dans son intégralité sachant que vous ne pouvez rien retenir pour les dégradations car l'absence de signature vous en empeche.
Cependant, vous pouvez déduire légalement et sur justificatifs:
- les loyers jusqu'au terme du préavis, sauf si relocation durant le préavis (pris en compte date effet du bail non de la signature -
ex 1 : fin de préavis le 30 avril, reloué le 5 avril avec date effet au 10 avril, paiement jusqu'au 10 avril.
ex 2 : fin de préavis le 30 avril, reloué le 5 avril avec date effet au 15 mai, paiement jusqu'au 30 avril.
- le montant de la regul de loyer (indexation) sur 1 an
- le montant des charges sur 3 ans
- 20 % du DG pour les charges de l'année 2014 que vous régulariserez en fin d'année et dont les justificatifs doivent être tenus a disposition du locataire durant 6 mois.
- Le montant de la TEOM
- La facture d'entretien de la chaudière individuelle gaz si ce dernier n'a pas été effectué dans les temps.

[fluo]Vous ne pouvez déduire du DG ou réclamer le paiement des dégradations UNIQUEMENT si elles sont mentionnées sur l'EDL et signé par le locataire.[/fluo]

Cordialement

Par **Lag0**, le **19/05/2014** à **08:37**

Bonjour,
[citation] j'ai effectué le même jour un état des lieux d'entrée mais je n'ai pas remis les clés au nouveau locataire,[/citation]
Pour info, cet état des lieux n'a aucune valeur !
Vous ne pouvez pas faire l'état des lieux et ensuite garder le logement pour vous. En effet, vous pouvez alors faire vous même des dégradations entre l'état des lieux et le moment où vous donnez les clés au locataire. Un état des lieux d'entrée se termine nécessairement par la remise des clés au locataire !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés