



Proprietaire: location saisonniere degradations

Par isa282, le 05/09/2015 à 22:29

bonjour,
propriétaire d'une maison que j'ai loué cet été pour une semaine à un groupe de 7 amis. A leur départ, ils m'ont signalé la dégradation du mur suite à l'arrachement de la tringle à rideaux du mur(trou dans le mur de 15x5cm), je leur ai signalé que je gardais la caution et que je déduirais le montant des travaux, ils étaient ok.

Contrat de location fait à un seul des 7, dépôt de garantie fait par un autre, état des lieux d'entrée fait en 2 exemplaires signé par les 2 parties.

Pas d'état des lieux de sortie de fait (j'ai rien trouvé lorsque j'ai téléchargé le contrat de loc et l'état de lieux d'entrée sur internet) j'ai pensé que c'était bon car lors de mes dernières vacances en Corse et au ski, je n'ai rien signé lors de la sortie, comme tout allait bien on m'avait rendu au moment de la remise des clés mon chèque de dépôt de garantie.

En regardant de plus près mon contrat de location, il est stipulé dans le paragraphe état des lieux de sortie " A défaut d'état des lieux et/ ou d'inventaire à la fin de la location ou si le Preneur établit seul l'état des lieux et/ ou l'inventaire à la fin de la location, l'absence de contestation par le Bailleur dans les 48 heures suivant la fin de la location vaudra restitution des lieux en bon état et/ou inventaire complet."

De plus, après leur départ j'ai constaté une dégradation sur le canapé que j'ai indiqué par sms avec photos, ils devaient voir avec leur assurance si une partie des dégâts était prise en charge et devait revenir vers moi.

J'ai échangé avec eux par sms, mail et tel, ils étaient d'accord pour que j'encaisse la caution(j'ai un sms), puis j'ai reçu un ar où le locataire me demande de lui restituer sa caution(c'est pas son chèque) après que je leur ai indiqué retenir 308€ sur le chèque de caution. En début de semaine il m'envoie un mail me disant qu'ils attendent le chèque de restitution, je réponds que je l'ai envoyé le 31/08 en ar au signataire du chèque de caution.

Ce matin je viens de recevoir un courrier de son assurance de protection juridique qui me met en demeure de restituer la totalité du cheque de caution et de faire un cheque au nom du titulaire du contrat de location alors que ce n'est pas lui qui m'a fait le cheque .

Est ce que l'incohérence dans le comportement de mon locataire, qu'il change d'avis, ok vous pouvez encaisser la caution, puis rendez moi mon dépôt de garantie (qui ne lui appartient pas) et que la personne qui m'a fait le cheque de dépôt de garantie ne m'a jamais contacté, sont des éléments qui peuvent prouver que les dégradations ont été faite par eux?

merci de votre réponse,
cordialement

Par **moisse**, le **06/09/2015** à **08:05**

Bonjour,

Le dépôt de garantie appartient au preneur du bail.

Que le chèque soit émis par Pierre, Paul, Jacques, une banque ne vous concerne pas.

Vous êtes redevable envers le preneur, et celui-ci est redevable des éventuels dommages même si c'est Pierre, Paul, Jacques ou leur banquier qui les a commis.

L'absence d'état des lieux de sortie au moment de la restitution des clés et de l'échéance du bail (et pas 2 jours après) est une présomption de restitution en bon état.

Donc compte tenu de cette absence d'état contradictoire, vous devez posséder des preuves de la responsabilité de votre locataire. Des aveux et l'accord que vous évoquez seront suffisants.

Par **isa282**, le **06/09/2015** à **14:23**

bonjour,

merci de votre réponse.

Cdt

Par **Lag0**, le **07/09/2015** à **08:28**

[citation]Donc compte tenu de cette absence d'état contradictoire, vous devez posséder des preuves de la responsabilité de votre locataire. Des aveux et l'accord que vous évoquez seront suffisants.[/citation]

Bonjour,

Je suis un peu moins optimiste. En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire ou fait par un huissier, le locataire est réputé avoir rendu le logement en bon état.

Au bailleur de prouver qu'il y a bien eu des dégradations et que ces dégradations sont bien imputables au locataire. Sans état des lieux, c'est pratiquement impossible.

Un simple accord du locataire pour garder le dépôt de garantie (et encore faut-il prouver cet accord), n'est pas une preuve en soi.

Pour ce qui est du chèque de dépôt de garantie, le problème vient ici de la mauvaise pratique

des locations saisonnières. Normalement, ce chèque s'encaisse au début de la location et le bailleur en refait un à la fin, après contrôle des sommes éventuellement dues par le locataire. Dans ce genre de location, souvent le chèque n'est pas encaissé et rendu directement à la fin. C'est, certes, sympa pour le locataire, mais ouvre la porte à ce genre de problème. En effet, vous auriez du refaire un chèque à l'ordre du locataire, ce que vous n'avez pas fait et ce que donc il vous reproche...

Par **moisse**, le **07/09/2015** à **09:20**

Bonjour,

[citation] Sans état des lieux, c'est pratiquement impossible[/citation]

L'absence d'état des lieux ne fait qu'établir une présomption de restitution en bon état.

Le bailleur expose ceci:

[citation]A leur départ, ils m'ont signalé la dégradation du mur suite à l'arrachement de la tringle à rideaux du mur(trou dans le mur de 15x5cm), je leur ai signalé que je gardais la caution et que je déduirais le montant des travaux, ils étaient ok.

[/citation]

C'est suffisant si ce signalement est établi.

Par **Lag0**, le **07/09/2015** à **09:31**

[citation]C'est suffisant si ce signalement est établi.[/citation]

J'ai des doutes...

Si locataire et bailleur ont signé un papier en ce sens, c'est donc pratiquement un état des lieux ! Or, puisqu'il est dit qu'il n'y a pas eu d'état des lieux...

Par **moisse**, le **07/09/2015** à **09:37**

Ce n'est pas un document établi contradictoirement, mais une reconnaissance de responsabilité.

Il n'y a aucune raison de penser qu'elle ne sera pas admise comme telle.

Encore faut-il qu'un document, message....existe car une conversation téléphonique reste sujette à controverse.

Par **Lag0**, le **07/09/2015** à **10:05**

[citation]Encore faut-il qu'un document, message....existe[/citation]

Nous sommes d'accord. Et pas seulement un document donnant l'accord pour conserver le dépôt de garantie mais bien spécifiant que c'est suite à des dégradations effectuées...

Par isa282, le 07/09/2015 à 13:50

Bonjour,

Si dans mes échanges mails ou sms j'ai un message qui suit ma constatation des dégâts elle dit "je vois mon assureur demain et je me renseigne pour la responsabilité civile . En attendant pouvez vous encaisser le chèque qu'à partir du lundi?" Est ce que ça va dans mon sens? Jusque là elle admettait les dégâts sauf qu'ensuite sa mère(locataire de 19 ans venue faire la fete) a mis son mot , m'agressant verbalement au téléphone et me menaçant de représailles si j'encaissais ce chèque. Qu'en pensez vous?

Merci à vous, je suppose que cette protection juridique cherche une solution amiable avant de procéder à une action en justice.

Cdt

Isabelle

Par moisse, le 08/09/2015 à 08:39

Bonjour à tous,

[citation] Est ce que ça va dans mon sens[/citation]

Non.

Evoquer l'interrogation de son assureur n'est pas une reconnaissance en quoique ce soit.

Une reconnaissance c'est: j'ai abimé le machin, combien cela coute pour le remettre en état.

[citation]me menaçant de représailles si j'encaissais ce chèque. Qu'en pensez vous? [/citation]

Sachant qu'un chèque remis en dépôt de garantie est établi POUR ETRE ENCAISSE, les représailles sont inexistantes.

Par contre la controverse pourra surgir à la restitution de ce dépôt de garantie.