Image not found or type unknown

Problème depôt de garanti et dégât constatés

Par **Lamarque Christophe**, le **22/09/2016** à **18:50**

Bonjour Maitre
Je suis en litige avec un de mes locataires qui a loué ma caravane du 13 au 27 aout 2016.
Nous n'avons pas fait d'état de lieux entrant ni sortant par écrit, mais le jour de son entrée un de mes amis les a réceptionnés et leur a fait faire le tour du bien, et je suis arrivé à la fin de la visite pour me présenter et pour leur expliquer quelques détails comme la tv , la gazinière etc …..
Lors du départ (27/08/16), nous avons constaté que la baie de la salle d'eau était arrachée.
Après avoir passé 1h a essayer de la réparer, en vain, je leur ai dit que je devais faire intervenir un professionnel afin qu'il change tout la baie. J'ai donc condamné la fenêtre pour que les locataires suivants ne soient pas lésés.
Nous nous sommes mis d'accord pour régler ce litige à l'amiable. En rentrant chez lui, mon locataire devait contacter son assurance afin de déclarer le sinistre, en contre partie je gardais son chèque de dépôt de garantie en attendant qu'il fasse les démarches nécessaires, et je faisais établir un devis pour le changement de baie.
Lors de la réception du devis, le 05/09/16, j ai contacté mes locataires pour qu'ils puissent déclarer ce sinistre. A partir de ce jour là, ils ont nié avoir cassé la fenêtre, et refuse de faire les démarches auprès de leur assurance. Ils ont même essayé de faire opposition sur le chèque de dépôt de garantie.
Je leur ai donc envoyé un courrier avec accusé de réception pour leur rappeler qu'ils avaient dégradé mon bien, et qu'il devait le déclarer à leur assurance, afin que je puisse faire le changement , et que s'il ne le faisait pas, je serais dans l'obligation d'encaisser leur dépôt de garanti.
Ce jour, j'ai reçu un appel de leur aide juridique de leur assurance, qui me somme de ne pas poser le chèque de dépôt de garanti, ou il serait contraint d'engager des poursuites, car ses clients contestent les faits, et qui expliquent qu'ils n'ont pas eu d'état des lieux entrants, et que cette fenêtre était déjà cassée dès leur arrivée.
Je tiens à rajouter que je leur ai envoyé un contrat de location qu'ils ont signé, sur lequel il était stipulé qu'ils devaient assurer le bien pendant la jouissance, et qu'il devait déclarer tout sinistre non remarqué lors de l'état des lieux dans les 24h après la remise des clefs. Aucune des deux clauses du contrat n'a été respecté, et ils ne m'ont jamais contacté pendant les deux semaines de location pour me faire part que la fenêtre était cassée.
Je me retrouve dans un impasse, car j'ai des doutes sur le fait d'encaisser le chèque, et des démarches qu'ils pourrait faire pour récupérer leur argent, et de l'appel que j'ai reçu de leur aide juridique.
Pourtant il me semble que les articles du code civil sont clairs, et qu'ils ont responsables des dégâts occasionnés.
Je vous remercie par avance des conseils que vous pourriez m'apporter.
Je vous prie d'agréer, cher Maître, l'expression de mes respectueuses et sincères salutations.

Par **janus2fr**, le **22/09/2016** à **19:45**

[citation]car ses clients contestent les faits, et qui expliquent qu'ils n'ont pas eu d'état des lieux entrants, et que cette fenêtre était déjà cassée dès leur arrivée. [/citation]
Bonjour,
Très étonnant de la part d'un juriste !
Le code civil nous dit exactement le contraire, sans état des lieux entrant, le locataire est réputé avoir reçu le bien en bon état.
[citation]Article 1731

Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.[/citation]

[citation]Nous n'avons pas fait d'état de lieux entrant ni sortant par écrit,[/citation]
Ce qui est plus fâcheux pour vous est l'absence d'état des lieux de sortie, car la réciproque s'applique, sans état des lieux de sortie, le locataire est donc réputé avoir rendu le bien en bon état. C'est ce point là qui va vous empêcher de retenir les réparations sur le compte du locataire, sauf à pouvoir prouver que c'est lui qui a dégradé le bien, ce qui est toujours très difficile !

Par **Lamarque Christophe**, le **23/09/2016** à **11:58**

Bonjour,
Merci janus2fr de votre réponse rapide.
J ai envoyé un courrier avec accusé de réception à mes anciens locataires en stipulant que lors de leur sortie la vitre était cassée, et qu'à leur entrée elle ne l'était pas.
Je possède même un écrit du locataire précédent qui stipule que lors de sa sortie la vitre fonctionnait correctement, et que nous l'avons constaté ensemble lors de leur départ, et avant l'arrivé des locataires suivants.
Cela ne suffit pas ?
Cordialement,

Par **janus2fr**, le **23/09/2016** à **13:39**

[citation]Cela ne suffit pas ?[/citation]
Et non ! Et c'est pour cela qu'on a inventé les états des lieux !
Là, c'est vous qui dites que vous avez constaté un problème après le départ du locataire.
D'une part votre seule parole ne suffit pas et d'autre part même si effectivement problème il y a, rien ne dit qu'il n'a pas été causé après le départ du locataire.
Pour que la responsabilité du locataire soit engagée, il faut soit qu'il reconnaisse les faits, c'est le rôle d'un état des lieux contradictoire, soit qu'un huissier constate ces faits, soit que vous puissiez prouver que c'est bien le locataire qui a dégradé le bien.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés