



Dépôt de garantie + Etat des lieux sans signature

Par **Gris Cindy**, le **01/02/2018** à **09:37**

Bonjour,

Avec mon compagnon, nous avons loué une petite maison. Nous avons décidé de déménager, nous avons trouvé une maison. Fin décembre, nous devons quitter l'autre maison pour nous installer dans une autre commune. Le propriétaire, au début, nous avais dit que l'état des lieux se ferait le 31 décembre afin que les nouveaux locataires puissent s'installer, puis il est revenu nous voir disant qu'il allait en vacances donc l'état des lieux ce ferait le 6 janvier et qu'il nous recontacterait et si on pouvait donner les clés aux nouveaux locataires.

Le 6 janvier passé, pas de nouvelles de lui jusqu'au soir ou il nous appelle pour nous dire qu'il nous avait attendu puis nous dit que l'état des lieux se ferait le lendemain donc lundi 7 janvier à 11 h, je lui ai répondu que ce n'était pas possible que mon compagnon et moi travaillons à cette heure là. Depuis, nous n'avons pas de nouvelles mais les nouveaux locataires sont installés. Nous avons envoyé un message au propriétaire pour [barre]la caution[/barre] [s]le dépôt de garantie[/s], il nous a dit qu'il allait nous l'envoyer mais seulement voilà, hier nous avons reçu un message de sa part nous indiquant qu'il avais envoyé la caution mais qu'il a déduit les fraies de nettoyage (facture à l'appui). Donc ma question est : a-t'il le droit de déduire ça de notre caution sachant que nous n'avons pas été présent à l'état des lieux (s'il a été fait) et donc non plus signé de notre part ? et qu'elles sont les démarches à faire dans ce cas ?

Merci.

Par **janus2fr**, le **01/02/2018** à **13:15**

Bonjour,

Puisque aucun état des lieux contradictoire n'a été fait et que le bailleur ne semble pas avoir mandaté un huissier pour le faire, vous êtes censé avoir rendu le logement en bon état et aucune somme ne peut vous être retenue pour d'éventuelles remises en état.

Vous envoyez une LRAR à votre bailleur de mise en demeure de vous rendre cette somme sous 8 jours sans quoi vous saisirez le tribunal d'instance.

Par **Gris Cindy**, le **01/02/2018** à **23:27**

Désoler de vous poser cette question mais c quoi une LRAR de mise en demeure ?

Par **Tisuisse**, le **02/02/2018** à **07:56**

Bonjour,

LRAR = Lettre Recommandée avec Avis de Réception.

C'est un document qui prouve le contenu de la lettre, sa date de mise à la poste et la, ou les, date de présentation à son destinataire, voire le refus de ce dernier à récupérer ce courrier.

Par contre, vous utilisez, semble-t-il, des mots qui ont une toute autre signification. Vous parlez de "conjoint" mais nulle part vous faites mention de votre "mari" ce qui, semble-t-il fait apparaître que vous n'êtes pas mariés. Dans ce cas, cet homme n'est pas, juridiquement parlant, votre conjoint mais votre compagnon, votre concubin. Les conjoints sont ceux qui sont mariés, donc "joint par un contrat : le mariage".

Vous écrivez aussi "caution" or, une caution est une personne, physique ou morale, qui s'engage à payer les loyer à votre place dans l'hypothèse où vous ne pourriez, ou ne voudriez, plus le faire. La somme que vous avez versée et dont vous attendez le remboursement, est un "dépôt de garantie".

En conséquence, si votre affaire devait aller en justice, il conviendra d'utiliser les bons termes juridiques.

L'absence d'état des lieux de sortie fait peser, sur le propriétaire-bailleur, la présomption que le logement a été restitué en bon état, il ne peut donc rien demander. Par ailleurs, tout état des lieux fait après remise des clefs sera réfuté par un juge car, rien ne prouve que ce n'est pas le propriétaire qui a sali ce logement après votre départ puisqu'il était en possession des clefs. Ce sera d'autant plus vrai qu'il a mis un locataire tout de suite.

Voyez votre ADIL

Par **janus2fr**, le **02/02/2018** à **08:14**

[citation]Par ailleurs, tout état des lieux fait après remise des clefs sera réfuté par un juge[/citation]

Non, pas nécessairement.

J'ai vu des états des lieux faits par huissier jusqu'à 3 semaines après le départ du locataire considérés comme valables par le juge. Tout dépend des circonstances. Mais il est vrai que lorsqu'un locataire refuse de signer l'état des lieux, il ne faut pas trainer à mandater un huissier pour le faire. Plus le délai est court, mieux c'est...

Par **Tisuisse**, le **02/02/2018** à **08:16**

Là, dans la situation décrite, le propriétaire a déjà mis un nouveau locataire donc son "état des lieux" a de grandes chances d'être refusé par un juge.

Par **janus2fr**, le **02/02/2018** à **09:33**

Oui, d'accord dans le cas présent, mais comme vous écriviez "[s]tout[/s] état des lieux fait après remise des clefs sera réfuté par un juge", je préfère ne pas induire les lecteurs en erreur...

Par **Gris Cindy**, le **02/02/2018** à **11:34**

Merci beaucoup de vos aides