Image not found or type unknown

Problème retenue de caution

Par **juliette_76**, le **10/09/2011** à **20:08**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'un appartement. Mon ancien locataire souhaitant partir a résilié son bail. Lors de l'état des lieux, nous avons constaté des salissures marron sur la tapisserie, des taches sur le lino, des rayures sur les portes de placards de la chambre et sur la porte d'entrée…
Les taches se remarquent mais étant de bonne fois, nous ne voulons pas changer toute la tapisserie et le lino du fait du coût important qui serait imposé au locataire. Cependant, nous ne pouvons pas accumuler les dégâts occasionnés par les différents locataires sans leur demander un dédommagement et devoir faire les travaux plus tard à nos frais.
Quels recours avons-nous par rapport à la caution ? Peut-on garder une partie de la caution (en l'occurrence ici la moitié : 200€, qui ne représentent bien sur pas la totalité des frais si nous devions faire les travaux mais qui nous aiderai à les faire plus tard) ?

Par **Domil**, le **10/09/2011** à **20:35**

Si vous ne réparez pas, vous devez prouver le préjudice et son montant afin de retenir ce montant sur le dépot de garantie. Par exemple, que vous avez du relouer moins cher ou offert un mois de loyer au prochain pour faire les travaux. C'est une jurisprudence de cassation.
Soit vous produisez le devis et vous faites réparer (si le locataire conteste, vous devrez prouver avoir fait la réparation.)
Soit vous ne faites pas réparer et vous devez justifier du montant du préjudice retenu sur le dépot de garantie

Peut-être pouvez-vous avoir une solution intermédiaire via un nettoyage (si vous le faites vous-même, vous pouvez facturer les produits en ayant la facture des produits) ou faire de la déco en ne remplaçant que les parties abimées (avec facture évidemment)

[citation]Cependant, nous ne pouvons pas accumuler les dégâts occasionnés par les différents locataires sans leur demander un dédommagement et devoir faire les travaux plus tard à nos frais. [/citation] c'est pourtant le principe de la location et des travaux à faire due à l'usure normale. Certes ici ce sont des dégradations mais s'il n'y a pas de dégradation, vous devrez bien, un jour, faire à vos frais, une rénovation.

Par **juliette_76**, le **11/09/2011** à **00:10**

Doit-on faire les travaux obligatoirement dans les deux mois si on fait appel à un artisan avec facture à l'appui? Sachant que l'artisan peut ne pas pouvoir se déplacer dans les deux mois?
Et si nous le faisons nous même avec facture d'achat de tapisserie... facturé dans les deux mois, pouvons nous faire les travaux plus tard par nos soins?
Est ce que la locataire peut faire venir un expert pour constater les dégâts qu'elle a occasionné pour contester ma demande de réparation sachant que de nouveaux locataires sont dans les lieux et que sur l'état des lieux de sortie qu'elle a signé, il est bien précisé les taches qui n'apparaissaient pas sur l'état des lieux d'entrée.
Enfin, a-t-elle le droit de contacter le nouveau locataire afin de faire venir un expert sans notre accord?
Et si je peux me permettre êtes-vous professionnel sur le sujet ou un particulier?
En tout cas je vous remercie de m'avoir répondu aussi vite !

Par **Domil**, le **11/09/2011** à **00:30**

[citation]Doit-on faire les travaux obligatoirement dans les deux mois si on fait appel à un artisan avec facture à l'appui? Sachant que l'artisan peut ne pas pouvoir se déplacer dans les deux mois?[/citation] vous devez rendre le dépot de garantie dans les deux mois. Mais si le locataire vous met en justice, vous pourrez produire les preuves que la réparation a été faite après les deux mois
http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Textes_officiels/Jurisprudence/2009/cass_civ_III_08-20340.pdf
Qu'en statuant ainsi, alors qu'aucune disposition légale ne fait obligation au bailleur de justifier dans ce délai de deux mois des sommes qu'il entend déduire du montant du dépôt de garantie, le juge de proximité, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comporte pas, a violé le texte susvisé ;

[citation]Et si nous le faisons nous même avec facture d'achat de tapisserie... facturé dans les deux mois, pouvons nous faire les travaux plus tard par nos soins?[/citation] idem

[citation]Est ce que la locataire peut faire venir un expert pour constater les dégâts qu'elle a occasionné pour contester ma demande de réparation sachant que de nouveaux locataires sont dans les lieux et que sur l'état des lieux de sortie qu'elle a signé, il est bien précisé les taches qui n'apparaissaient pas sur l'état des lieux d'entrée.[/citation] non l'EDL fait foi

[citation]Enfin, a-t-elle le droit de contacter le nouveau locataire afin de faire venir un expert sans notre accord?[/citation] oui, c'est au locataire de donner son accord, vous n'avez rien à dire puisque vous n'êtes pas chez vous

Par **janus2fr**, le **11/09/2011** à **09:07**

La jurisprudence dont parle Domil dans son premier post est encore une jurisprudence isolée et contraire à de nombreuses autres qui l'ont précédée.
Auparavant, les juges reconnaissaient le droit aux bailleurs de retenir sur simple devis le cout des réparations sans pour autant faire les travaux, ceci en dédommagement de la perte de valeur du bien loué. Il n'était pas alors question de devoir ensuite louer moins cher.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il n'est donc pas certain qu'un juge à nouveau saisi du problème irait forcément vers cette jurisprudence là plutôt que vers les précédentes.
Mais effectivement, il vaut mieux en avoir connaissance pour évaluer les risques à retenir des sommes sur le DG sans faire ensuite de réparations.

Par **Domil**, le **11/09/2011** à **09:14**

Elle n'est pas isolée, c'est une décision de 2003, deux fois, au moins, confirmé depuis (2006 et 2009)
En fait, c'est un principe de base : pour connaitre le cout d'une indemnisation, il faut bien évaluer le cout du préjudice.

Par **janus2fr**, le **11/09/2011** à **10:04**

Et comme je le disais, toutes les JP précédentes étaient contraires, elles se basaient sur la perte de valeur du bien ayant subi des dégradations pour ne pas imposer de faire les travaux.
Un simple devis permettait la retenue sur le DG.
Le préjudice était la perte de valeur du bien, il est facile de comprendre qu'un logement "état neuf" a une valeur supérieure à un logement dégradé.

Par **Domil**, le **11/09/2011** à **13:39**

Certes, mais état neuf veut dire que c'est neuf. Or le logement s'use aussi par l'usage donc l'état neuf s'arrête dès le 1er jour d'occupation. Un bailleur n'a pas le droit d'exiger qu'on lui rende le logement en état neuf

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés