



Désaccord sur la restitution de la caution

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

[fluo]BONJOUR[/fluo] **marque de politesse**rnNous 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.rnmon 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 confiancern[fluo]MERCI de vos réponses[/fluo]

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

Bonjour,rnrn[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] rnvous voulez dire cotitulaire du bail !!!rnla loi est claire : rn pas d'EDL entrée = logement donné en bon état de locationrn pas d'EDL de sortie = logement remis en bon état de location.rnDonc, 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 empêche. rnCependant, vous pouvez déduire légalement et sur justificatifs:rn- les loyers jusqu'au terme du préavis, sauf si relocation durant le préavis (pris en compte date effet du bail non de la signature - rnex 1 : fin de préavis le 30 avril, reloué le 5 avril avec date effet au 10 avril, paiement jusqu'au 10 avril. rnex 2 : fin de préavis le 30 avril, reloué le 5 avril avec date effet au 15 mai, paiement jusqu'au 30 avril.rn- le montant de la regul de loyer (indexation) sur 1 anrn- le montant des charges sur 3 ans rn- 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.rn- Le montant de la TEOMrn- La facture d'entretien de la chaudière individuelle gaz si ce dernier n'a pas été effectué dans les temps.rnrn[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]rnrnCordialement

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

Bonjour,rn[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]rnPour info, cet état des lieux n'a aucune valeur !rnVous 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 !