



Litige locataire/propriétaire

Par **Stan62118**, le **12/08/2013 à 10:30**

Bonjour, lors de l'état des lieux d'entrée dans notre logement, l'agent immobilier précise: "Baie vitrée: griffes sur alu sur 2 portes centrales et griffes sur carreaux" (aucune indication de la taille des griffes, de la hauteur et de leur nombre).
Dernièrement, notre propriétaire a effectué sa visite annuelle accompagnée d'un huissier de justice afin de faire constater par celui-ci la présence de ces griffes sur l'alu et les vitres de la baie vitrée en lui précisant que ces dégâts ont été occasionnés par notre chien.
Or comme je le précise ci dessus, ces griffes étaient présentes à notre entrée dans les lieux et mentionnées dans l'état de lieux d'entrée.
Nous devons quitter le logement en septembre et la propriétaire exige que nous fassions changer la dite baie vitrée.
Quel est donc notre recours? Est-elle en droit d'exiger le remplacement de la baie vitrée dans de telles conditions?
Merci

Par **Lag0**, le **12/08/2013 à 11:08**

Bonjour,
Déjà, cette visite annuelle est-elle bien prévue au bail ? Si non, vous n'aviez aucune obligation de laisser pénétrer le bailleur et l'huissier dans le logement. Le fameux droit du bailleur à une visite annuelle est une légende et seule une clause particulière au bail peut la prévoir.
Pour ces griffes, puisqu'elles sont mentionnées sur l'état des lieux d'entrée, elles ne pourront pas être mises à votre charge. Seules les dégradations mises en évidence par comparaison entre état des lieux d'entrée et état des lieux de sortie pourront être mises à votre charge.

Par **Stan62118**, le **12/08/2013 à 11:19**

Bonjour, rnmerci pour votre réponse. Concernant la visite annuelle, celle-ci est bien précisée sur le bail.rnrnConcernant les griffes, notre propriétaire a fait appel à un huissier de justice pour en faire constatation. Or, comme je le précise, celles-ci sont précisées sur l'état des lieux d'entrée sans aucune précision sur la taille, le nombre, ect... (état des lieux fait par agence immobilière).rnrnElle persiste à vouloir nous faire changer la baie vitrée avant notre départ. Pour ce qui est du huissier, nous n'avons reçu aucun courrier de sa part et il s'agit donc de sa parole contre la notre même en sa présence. L'agent immobilier est parti pris pour la propriétaire, évidemment....

Par **Lag0**, le **12/08/2013** à **11:26**

Peu importe ce que dit le bailleur aujourd'hui. Il n'y a que lorsque vous partirez et après l'état des lieux de sortie que les dégradations pourront être établies.rnEt comme déjà dit, si l'état des lieux précise déjà l'existence de ces griffes à votre arrivée, vous n'avez rien à faire.rnSi le bailleur persistait à vous retenir une somme pour ces griffes, vous saisissez le juge de proximité en lui fournissant l'état des lieux d'entrée.