



Probleme de rappel de caution et aucun dialogue possible

Par **remid83**, le **14/09/2010** à **17:17**

Bonjour,
J' ai loué mon appart à une personne durant 4 ans . Au depart du locataire rendez-vous convenu il n'avait pas fini le demenagement de l'appart mais il m'a déposé dans ma boite aux lettres un mot disant que la remise des clé seraient faites par sa mère ce fut le cas le lendemain sauf que l'état de l'appart présenté de nombreux dégats tous stipulés sur le bail en présence de sa mere qui à refuser de signer , j'ai toutefois essayer de contacter cette personne par téléphone mais pas de reponse ; j'ai fait un devis par une entreprise constatant les dégats ; en outre je lui ai envoyé un courrier A/R dans le quel je convenai d'un arrangement pour lequel je me débrouillé avec la caution toutefois ce courrier me revenu est cela par 2 fois. aujourd'hui je reçois de sa part un courrier via une assistance juridique GMF me stipulant de restituer cette caution comment puis-je me defendre ?
merci par avance en attente de votre réponse
cordialement

Par **mimi493**, le **14/09/2010** à **17:22**

Si le locataire refuse de faire l'état des lieux contradictoire et de le signer, vous devez faire appel à un huissier qui convoquera les parties pour faire l'état des lieux, à frais partagé (c'est clairement dit dans la loi de 89, que vous devez obligatoirement connaître si vous êtes bailleur)
Dans votre situation, il n'y a eu aucun état des lieux, donc le locataire est réputé avoir rendu le logement en bon état et vous ne pouvez retenir aucune somme sur le dépôt de garantie au titre des réparations locatives que vous avez du faire à sa place.

Par **remid83**, le **14/09/2010** à **17:46**

Rebonjour et merci d'avoir répondu si vite. Si je comprends bien un locataire qui ne veut plus s'embêter ne signe jamais l'EDL quittant et hop le tour est joué tous les torts au propriétaire dans le pire des cas il risque juste de récupérer une partie de la caution plutôt que de payer les dégâts constatés. C'est dommage!!

Par **mimi493**, le **14/09/2010** à **19:03**

non, les torts sont du côté de celui qui a besoin d'un EDL pour faire valoir ses droits (le locataire pour l'EDL d'entrée, le bailleur pour l'EDL de sortie) et qui ne fait pas appel à un huissier quand l'autre partie refuse l'état des lieux contradictoires. Dans le pire des cas, il risque de payer des centaines d'euros en plus de son dépôt de garantie (ce n'est pas une caution, arrêtez d'employer des termes impropres, surtout quand on est bailleur). Le dépôt de garantie n'est pas un maximum. S'il est de 500 euros et qu'il y a 3000 euros de dégâts, le locataire devra payer les 2500 euros en plus.