



Etat des lieux de sortie d'un locataire

Par **manolita**, le **19/05/2019** à **19:58**

Bonjour, je suis propriétaire bailleur d'une maison de village avec une cour de 40 m² et un jardin non attenant de 230 m².

Le locataire venant de partir, nous avons fait l'état des lieux de sortie dans lequel j'ai noté après constat qu'il y avait des décalcomanies sur un mur de la salle de bain obligeant à tout repeindre (le décalcomanie arrache la peinture si on l'enlève), et que la cour et le rez-de-chaussée sont à nettoyer. Enfin il y a des problèmes de plomberie apparemment existant depuis longtemps que le locataire n'avait jamais signalé.

Après le départ du locataire, je me suis rendu compte que le jardin non attenant (que nous avons oublié de passer voir) n'avait pas du tout été entretenu (alors qu'il avait été loué impeccablement tondu).

Il est bien spécifié dans le bail que le locataire s'engage à rembourser au bailleur les dépenses d'entretien des espaces verts, de la courette, ainsi que les dépenses d'ordures ménagères.

Combien puis-je dans le cas présent déduire de la caution ?

Merci beaucoup pour votre aide.

Par **janus2fr**, le **20/05/2019** à **07:18**

Bonjour,

Malheureusement, puisque vous avez "oublié" de passer en revue ce jardin lors de l'état des lieux, le locataire est réputé l'avoir rendu en parfait état. Vous ne pouvez donc pas lui retenir quoi que ce soit pour une éventuelle remise en état.

Par **manolita**, le **20/05/2019** à **16:35**

Bonjour, merci pour votre réponse.

Le fait que j'ai des photos datées du jour de l'état des lieux d'entrée et du jour de l'état de

sortie peut il entrer en ligne de compte ?

Et sachant qu'il est bien précisé dans le bail que le propriétaire peut récupérer les dépenses d'entretien de la cour et du jardin ?

Enfin j'ajoute que le jour de l'état des lieux de sortie, le locataire a signé mais pas moi. J'ai oublié car en fait j'étais perturbée par le fait que j'avais un décès dans ma famille ce jour là et la locataire n'arrêtait pas de parler, parler... ce qui m'empêchait de me concentrer.

Bon, je le reconnais, je "débuté" en tant que bailleur :)

Merci, cordialement.

Par **janus2fr**, le **20/05/2019** à **17:22**

Ce qui compte, c'est l'état des lieux signé des parties.

Seules les dégradations mises en évidence par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie peuvent donner lieu à retenue sur le dépôt de garantie du locataire en vue de la remise en état.

Vos photos n'ont pas de valeur juridique.