



Immobilier restitution caution

Par **djodje**, le **09/02/2016** à **10:15**

Bonjour,

Mon locataire m'assigne devant le tribunal de proximité pour non restitution de la caution.

Il ma rendu, mon appartement, après un état des lieux de sortie signé et certifié exact de sa main dans un état lamentable.

J'en ai eu pour 1200€ de travaux de remise en état. Il prétend le fait que je n'ai pas répondu à sa demande écrite : je cite "je souhaite revenir et faire les travaux nécessaire pour récupérer ma caution". J'ai RDV au tribunal le mois prochain. Comment bien préparer ma défense.

Cordialement

Par **janus2fr**, le **09/02/2016** à **11:23**

Bonjour,

Si le seul argument de votre locataire est qu'il souhaitais revenir faire lui-même les travaux, je ne lui vois aucune chance d'avoir gain de cause.

Une fois l'état des lieux effectué, le locataire n'a plus à remettre les pieds dans le logement et encore moins pour y faire des travaux. C'est avant l'état des lieux qu'il doit le faire s'il le veut.

Une fois l'état des lieux fait et les clés rendues, le bailleur fait procéder aux travaux nécessaires par le professionnel de son choix !

Par **djodje**, le **09/02/2016** à **11:36**

Bonjour et merci janus2fr,

Il prétend que l'envoi d'un courrier en LRAR constitue un recours amiable, et comme je ne lui ai pas répondu, il considère que la phase amiable a échoué et m'assigne devant le juge.

Il a devancé la date initiale de son état des lieux de sortie, prévue initialement le 30 pour effectuer l'EDL de sortie le 15 et il affirme que même après l'EDL de sortie, il peut venir faire les travaux jusqu'au 30 car d'après lui c'est légalement la date de fin du bail

Il conteste également le devis de l'artisan

Cordialement

Par **janus2fr**, le **09/02/2016** à **13:14**

Rassurez-vous, il a tout faux sur tous ces arguments...

Par **djodje**, le **09/02/2016** à **13:34**

L'avancement de la date de l'EDL de sortie au 15 met elle fin au bail à cette date ?

Par **janus2fr**, le **09/02/2016** à **13:41**

Le locataire a le droit de déménager avant la fin de son préavis. Pour cela, il convient, avec le bailleur, d'une date d'état des lieux et de remise des clés.

Après cela, il n'a plus le droit de pénétrer dans le logement, même s'il reste redevable du loyer et des charges jusqu'au terme de son préavis (sauf cas de relocation).

Le bailleur est d'ailleurs en droit de relouer dès la remise des clés par le locataire précédent, preuve que celui-ci n'a plus aucun droit sur le logement.

Par **djodje**, le **09/02/2016** à **14:23**

Ils contestent le devis de l'artisan (trop onéreux). Les travaux sont conformes et ne portent que sur ceux indiqués sur l'EDL de sortie.

Suis je dans l'obligation au regard de la loi de lui fournir une facture

Cordialement

Par **janus2fr**, le **09/02/2016** à **16:57**

La loi vous oblige à justifier la retenue sur le dépôt de garantie, la jurisprudence a indiqué que cette justification pouvait se faire par facture ou devis.

Pourquoi devis ? Tout simplement parce que le bailleur n'est pas obligé de faire exécuter les travaux. Dans ce cas, la retenue est alors considérée comme un dédommagement pour la perte de valeur du bien immobilier.

Mais lorsque les travaux sont faits et qu'il y a une facture, autant la produire en justificatif...

Par **djodje**, le **09/02/2016** à **17:30**

Merci vous avez raison