



Litige locataire et propriétaire

Par **auguin felix**, le **11/08/2018** à **11:37**

Bonjour,

Ma fille a rendu son studio avec des dégradations. Le propriétaire lui a donc pris sa caution et lui prend de l'argent en plus mais elle ne veut pas payer. Je m'étais porté garant et il se retourne contre moi. Que puis-je faire sachant qu'elle est solvable, juste qu'elle ne veut pas lui verser une somme en plus.

Merci.

Par **Tisuisse**, le **11/08/2018** à **11:52**

Bonjour,

C'est en comparant les états des lieux, entrée et sortie, que le propriétaire est en droit de retenir le dépôt de garantie laissé par votre fille. Cependant, le propriétaire doit justifier les sommes réclamées en produisant des factures ou des devis établis par des professionnels. Le propriétaire ne peut pas faire d'estimations "à vue de nez".

Quelles sont les réparations ou remises en état réclamées par le propriétaire et leurs montants sont-ils justifiés par des devis ou des factures de professionnels ?

En ce qui concerne le fait que vous vous soyez "porté caution", avez-vous un exemplaire du bail portant votre engagement ? Est-ce que votre cautionnement porte uniquement sur le paiement des loyers, ou sur le paiement des loyers + charges, ou sur le paiement de l'ensemble des sommes que votre fille doit à son propriétaire donc y compris les frais de remise en état en fin de bail ?

Il serait bon que vous posiez aussi vos questions à votre ADIL.

Par **auguin felix**, le **11/08/2018** à **12:00**

merci,

on n'a pas vu de factures ni de devis, elle a toujours payés ses loyers, juste mur taché du à l'humidité carreaux abimés du au cliclac, le proprio veut mettre du parquet, il lui a donc gardé

sa caution(305 euros) mais lui réclame en plus 360 euros et ma fille ne veut pas les donner,il se retourne donc contre moi le caution,je lui demandé de m'envoyer une copie du bail et du papier que j'avais signé

Par **Tisuisse**, le **11/08/2018 à 12:31**

Profitez en pour lui réclamer copie de l'état des lieux à l'entrée et de l'état des lieux à la sortie, ces 2 état devant comporter sa signature et celle de sa locataire, votre fille. Cette demande devra être faite par LR/AR, seul courrier qui laisse des traces, avec un délai de 8 jours pour vous adresser ces documents. Vous l'informerez que tant que vous n'avez pas ces documents, votre fille et vous ne bougerez pas. Par contre, vous êtes prêt à saisir la juridiction compétente pour obtenir le remboursement du dépôt de garantie, avec des dommages-intérêt dont les intérêts moratoires prévus par la loi.

Par **auguin felix**, le **11/08/2018 à 12:45**

j'ai l'état des lieux de sortie signé du proprio et de ma fille mais le problème est qu'elle ne veut pas donner de l'argent en plus(il lui a déjà pris sa caution de 305 euros) et qu'il lui réclame 360 euros en plus pour les travaux(sol,peinture salle de bain)ma fille ne veut pas lui donner,alors il se retourne contre moi(le garant) a-t-il le droit? sachant qu'elle est solvable,juste que ma fille ne veut pas lui donner car elle ne reconnait pas se qu'on lui reproche

Par **Tisuisse**, le **11/08/2018 à 13:46**

Que dit l'état des lieux de sortie sur les dégradations constatées ? Y a-t'il les devis ou factures des entreprises qui ont fait, ou s'apprêtent à faire, les travaux de remise en état ?

Enfin, que dit votre engagement en tant que caution ?

Par **Tisuisse**, le **11/08/2018 à 13:46**

Que dit l'état des lieux de sortie sur les dégradations constatées ? Y a-t'il les devis ou factures des entreprises qui ont fait, ou s'apprêtent à faire, les travaux de remise en état ?

Enfin, que dit votre engagement en tant que caution ?

Par **auguin felix**, le **11/08/2018 à 14:15**

non pas de devis et pas de factures,j'ai demandé au proprio de m'envoyer une copie du papier ou j'ai signé que j'étais garant pour savoir si j'étais caution simple ou caution solidaire

Par **Tisuisse**, le **11/08/2018 à 15:52**

Sans devis, sans facture, non seulement votre fille a raison, elle ne doit rien en + mais le propriétaire DOIT, dans le mois qui suit son départ, être remboursé du mois de loyer payer en sus, à son arrivée, à titre de dépôt de garantie. Donc LR/AR au propriétaire pour lui demander le remboursement, à faire sous 8 jours, faute de quoi le dossier partira en justice et vous demanderez des dommages intérêts.

Par **auguin felix**, le **11/08/2018 à 18:26**

meme si elle est responsable des dégradations qui lui sont reprochés?

Par **Tisuisse**, le **11/08/2018 à 18:51**

Même, c'est au propriétaire de le prouver (la comparaison des états des lieux est faite pour ça) ET de chiffrer la remise en état d'où l'obligation qui est faite au propriétaire de délivrer, à l'appui des seuls travaux pour cette remise à l'état identique (ce qui exclu les transformations du style : remplacer un lino ou une moquette par du parquet flottant) de factures ou de devis fait par des professionnels exclusivement. Le propriétaire ne peut pas chiffrer lui même ces travaux, ce serait la porte ouverte aux abus possibles.

Par **auguin felix**, le **11/08/2018 à 19:08**

ok,j'ai vu que si j'ai signé une caution simple le proprio ne peux pas se retourner contre moi alors qu'une caution solidaire je ne peux rien dire est-ce vrai?si il fait des devis par des pro et qu'il montre a ma fille avec les états des lieux d'entrée et de sortie qu'elle a laissé se dégrader son studio voir l'abimé(carrelage) est il en droit de lui réclamer un surplus d'argent? si ma fille ne veut toujours pas payer,comme je suis garant dois-je payer a la place de ma fille?

Par **Tisuisse**, le **12/08/2018 à 06:37**

Je vous au suggéré de contacter votre ADIL avec votre dossier aussi complet que possible.

Par **oyster**, le **16/08/2018 à 07:32**

Le bailleur doit fournir le montant des réparations" dans le délai des deux mois en fournissant un devis d'un pro.
et la comparaison entre les deux états des lieux
Cependant encore faut il tenir compte des abattements pour vétusté applicables en cas de dégradations.....
A vous lire le montant serait donc de 665 euros qui ne sont pas une "usure" .

Par **Angéline2305**, le **24/08/2018** à **18:14**

Bonjour je suis la fille de Monsieur Auguin.
J'ai reçu ce matin des factures de le Roy Merlin et du moulin des affaires..
Aucun facture de professionnels
Le montant des travaux s'eleve a 310 euros la caution devrait suffire ?
Mais on ne veut pas me la rendre et on me demande 300 euros en plus

Par **Tisuisse**, le **24/08/2018** à **18:18**

Qu'attendez-vous pour aller à votre ADIL ?

Par **stellios**, le **25/08/2018** à **03:58**

bonjour,
[citation]J'ai reçu ce matin des factures de le Roy Merlin et du moulin des affaires..
Aucun facture de professionnels[/citation]
la facture d un professionnel n est pas obligatoire.... Le bailleur est en droit de faire lui meme les travaux de reparations (en rapport avec edl de sortie) mais dans ce cas la il ne peut vous demander que le remboursement des fournitures et pas la main d oeuvre contrairement a un professionnel.
maintenant vous avez reconnu en signant l EDL des dégradations qui y sont mentionnées.....
et si il vous avait fourni un devis de professionnel, vous auriez vu votre facture doublée voire meme triplée a cause de la main d oeuvre et de la tva sur la main d oeuvre en plus des matériaux,
Si vous n etiez pas d accord il ne fallait pas signé !

Cordialement

Par **janus2fr**, le **25/08/2018** à **06:53**

[citation]Sans devis, sans facture, non seulement votre fille a raison, elle ne doit rien en + mais le propriétaire DOIT, dans le mois qui suit son départ, être remboursé du mois de loyer payer en sus, à son arrivée, à titre de dépôt de garantie. Donc LR/AR au propriétaire pour lui demander le remboursement, à faire sous 8 jours, faute de quoi le dossier partira en justice et

vous demanderez des dommages intérêts.

[/citation]

Bonjour,

Il y a une erreur ici !

Le bailleur a un délai d'un mois pour rendre le dépôt de garantie quand les états des lieux d'entrée et de sortie sont identiques. Il a un délai de 2 mois pour le rendre lorsque ces états des lieux sont différents.

Donc ici, c'est 2 mois, pas un...

Par **Angéline2305**, le **26/08/2018** à **14:05**

Ma caution va servir en temps que dommage et intérêt plus 300 euros de travaux..