



Litige dépôt garantie location saisonnière

Par **hbp**, le **15/01/2014** à **15:00**

Bonjour,

j'ai loué un studio meublé à Nantes en location saisonnière (du 21 au 28/12/2013). Nous avons fait un état des lieux d'entrée, mais pas de sortie car la propriétaire ne pouvait pas se déplacer le 28.

la propriétaire m'a envoyé un mail le 30/12 avec photos à l'appui montrant des impacts (sphériques, de quelques millimètres) sur le parquet, suivi d'une lettre recommandée reprenant les mêmes éléments le 31/12. Problème, nous avons signé un contrat avec une clause qui indique que si aucun état des lieux n'est fait à la sortie, le bailleur a 48h pour les contester. Cette clause est-elle abusive ? Si non, comment compte-on ces 48 h (deux jours ou heure par heure) et qu'est-ce qui fait foi de contestation par le bailleur (mail du 30 ou lettre du 31/12)?

Elle refuse donc de nous rendre notre caution (300 €) et l'a même encaissé après avoir reçu ma lettre recommandée où je contestais ces dégradations car elle nous impute ces impacts, qui je pense, proviennent du déplacement d'un fauteuil. Il s'agit à mon sens d'usure normale (ce n'est pas nous, en une semaine, qui avons fait toutes les marques, surtout que nous ne l'avons déplacé que quelques fois), qu'en pensez-vous ? Avons-nous un recours quelconque pour contester notre responsabilité dans ces marques ?

enfin, nous avons rencontré divers problèmes dans ce logement dès notre arrivée que nous lui avons signalé (douche non fonctionnelle, matelas gonflable dégonflé, fuite du chauffe-eau à proximité de prises électriques).

Merci d'avance pour vos conseils.

Par **Dahu**, le **28/11/2014** à **13:15**

Bonjour,

Vous avez fait l'erreur de manquer l'état des lieux de sortie étant donnée que vous avez déjà constaté des dégâts en occupant le studio. Le bailleur doit compter ces 48 heures heure par heure, enfin c'est ce que je pense. Vous devriez faire appel à un professionnel pour constater les dégâts.

Je ferais également en sorte que cela ne m'arrivera pas car j'ai prévu de passer les vacances dans un appartement en location sur <http://www.sun-location.fr> . Je tâcherai de suivre les règles comme il se doit.

Par **janus2fr**, le **28/11/2014** à **13:26**

Bonjour Dahu,

Vous remontez ce sujet qui sommeillait depuis janvier aussi j'y réponds.

En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire ou fait par un huissier, le bailleur ne peut imputer des dégâts au locataire que s'il apporte la preuve que c'est bien lui qui les a faits.

Or, c'est pratiquement impossible, sauf justement par un état des lieux fait immédiatement.

Ici, par exemple, rien ne prouve que les dégâts constatés n'ont pas été faits après le départ du locataire.