



Différent avec un bailleur

Par Phb

Bonjour

Après 3 ans de location d'un appartement pour notre fils étudiant, nous avons un différent avec le propriétaire.

Lors de la signature du bail, le logement était entièrement refait à neuf. Lors de l'état des lieux de sortie, il a été constaté :

- une trace de brûlure sur le lino de 1x0,5 cm due à une spirale anti moustiques
- une coup sur la porte du frigo qui s'en trouve légèrement enfoncée
- des traces de lessivement sur un mur de couleur laissant apparaître deux ronds plus clairs
- deux traces de raccord de peinture (blanc sur blanc) sur un mur et des marques laissées par le bureau sur un autre un éclat sur le chrome d'un robinet.

Suite à cela, le propriétaire nous donne deux options. La première étant de lui adresser un mail spécifiant que nous renonçons à la caution, la deuxième de régler l'ensemble des travaux en fonction des devis qu'il fer établir.

Il nous a listé les travaux suivants :

"debosselage en carrosserie de la porte du frigo

remplacement du mitigeur

remplacement du sol souple de la pièce

rénovations de peintures.

Si nous ne contestons pas l'état des lieux, nous avons le sentiment qu'il souhaite refaire son appartement à nos frais. Le remplacement intégral du sol nous semble excessif. Il est à noter que le fonctionnement de l'ensemble du matériel (robinetterie/electromenager) n'est en rien altéré.

Dans le cas où nous serions tenus de régler l'ensemble des sommes demandées, est-il possible de passer par la caisse de dépôt et de consignation pour avoir l'assurance que cet argent serve effectivement à la réalisation des travaux ?

Désolé pour la longueur du message.

Merci d'avance.

Par isernon

bonjour,

après l'état des lieux de sortie, pour les travaux de réparations des défauts relevés, le bailleur n'est pas obligé de fournir les factures, les devis sont suffisants.

le locataire n'a pas le pouvoir de vérifier si les travaux sont effectués en fonction des devis présentés.

la cour de cassation dans un arrêt du 3 avril 2001 (pourvoi n°99-13.668 indique :

Attendu que pour rejeter la demande du bailleur, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que les devis produits par M. X... n'ont pas été suivis d'effet, en l'absence de rénovation, et que la demande doit reposer sur des factures acquittées ; que le préjudice n'est pas établi ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à la preuve de l'exécution par celui-ci des travaux dont il demande réparation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est vous ou votre fils qui est le titulaire du bail ?

NB: c'en'est pas une "caution" (qui est une personne) c'est un DEPOT DE GARANTIE.

Par Phb

Merci pour vos réponses.
Le bail était au nom de mon fils, nous étions garants.

Par yapasdequoi

Selon la loi 89-462 article 7,
le locataire est obligé :

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

Le bailleur n'a aucune obligation de faire les travaux, par contre il doit justifier les retenues sur le dépôt de garantie (pas caution qui est une personne : vous en l'occurrence)

en fournissant au moins un devis correspondant à une dégradation notée sur l'état des lieux.

Refaire tout le sol est peut être exagéré, mais remplacer juste un trou au milieu est insuffisant. Surtout si le sol était neuf à l'entrée.

Votre fils étant titulaire du bail, c'est lui (sauf s'il est mineur) qui doit faire les démarches.

C'est lui qui doit signer le courrier RAR de contestation des retenues sur le dépôt de garantie.

Voir modèle de lettre à adapter sur ce lien :

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>]<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>
[/url]

Après vous verrez s'il y a un résultat ou pas.

A savoir : le bailleur peut même exiger du locataire le paiement de la différence si le montant des devis dépasse le dépôt de garantie (qu'il gardera).