



Bail et état des lieux

Par Bibouille

Bonjour,

Je suis dans une impasse. Mon ancienne propriétaire et mon conjoint ont fait l'état des lieux de notre ancienne location. Hormis les arbres fruitiers, rien en extérieur n'était stipulé sur le bail. Aujourd'hui elle refuse de nous rendre la caution car elle veut faire intervenir des artisans pour les extérieurs car il reste des mauvaises herbes, qu'un talus géré par la snfc descend sur son terrain, que la pluie a noircit son crépit malgré les nombreux nettoyages au karsher etc etc

On m'a dit que si ce n'est pas stipulé sur le bail, ce n'est pas à nous de remettre en « état » et qu'elle n'a pas le droit de retirer cela de la caution.

Est ce exact ?

Si oui, comment puis-je faire ?

Quels sont les recours que j'ai ?

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Qui est "on" ? Les conseillers sont rarement les payeurs.

Interrogez plutôt votre ADIL avec vos documents.

Ce n'est pas une caution, c'est un DEPOT DE GARANTIE.

Votre mari vous représente et vous ne pouvez pas avoir de recours contre lui s'il a mal rempli le document.

Le jardin était-il à votre usage privatif ? ou bien une partie commune avec ... ?

Le dépôt de garantie doit être restitué selon l'article 22 de la loi 89-462, sauf si des dégradations sont constatées sur l'état des lieux de sortie et que le montant de la déduction est justifié par un devis ou une facture.

Lire ce lien pour savoir comment réclamer :

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

Par janus2

On m'a dit que si ce n'est pas stipulé sur le bail, ce n'est pas à nous de remettre en « état » et qu'elle n'a pas le droit de retirer cela de la caution.

Bonjour,

La règle est de comparer les états des lieux d'entrée et de sortie. C'est cette comparaison qui permet de mettre en évidence les dégradations faites par le locataire qui peuvent donner lieu à retenue sur le dépôt de garantie. Ceci, en sachant que ce qui n'est pas noté sur l'état des lieux est censé être en bon état.

Donc si sur l'état des lieux d'entrée, rien n'est mentionné concernant le jardin, c'est qu'il était en bon état. Toute dégradation constatée lors de l'état des lieux de sortie est donc à la charge du locataire.

Par yapasdequoi

Il serait quand même utile de vérifier si ce jardin faisait partie du bail et dans ce cas seulement son entretien est à votre charge.

Si le bailleur s'en réservait l'usage (quid des arbres fruitiers ?), la retenue des frais d'entretien serait abusive.

Vous pouvez montrer votre bail à votre ADIL.