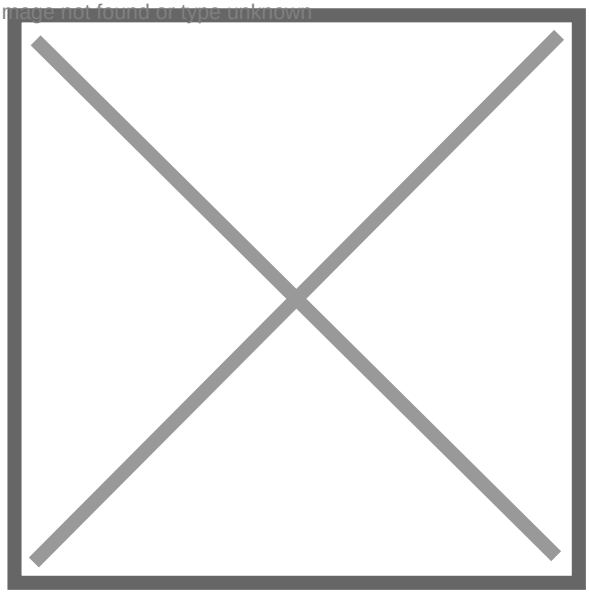
Image not found or type unknown



Non respect des obligations du locataire

Par **isla de cuba**, le **25/04/2015** à **13:43**

Bonjour,
Le bail signé avec mes locataires se termine le 28 avril et l'état des lieux de sortie a été fixé.
Ils m'ont avertie qu'ils ne rempliraient pas leurs obligations locatives (règlementaires et spécifiques au bail signé) et qu'ils me laisseraient en contre partie le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie ne sera pas suffisant pour faire face à tous leurs manquements : quels sont mes droits en la matière ?

Par **moisse**, le **25/04/2015** à **15:47**

Bonsoir,
Déjà il faudrait savoir de quelles obligations règlementaires il s'agit.
Par ailleurs c'est un arrangement unilatéral qu'il sera facile au locataire de dénoncer ultérieurement.
Dès lors la solution, foncez chez l'huissier le plus proche.

Par **isla de cuba**, le **25/04/2015** à **16:25**

les obligations réglementaires en question :
vidange et nettoyage du système d'assainissement
ramonage de la cheminée utilisée pour la période de chauffe 2015
(le 2 reprécisées dans le bail)

+
nettoyage des espaces extérieurs non entretenus, à savoir :
non tonte de la pelouse (herbe non coupée depuis l'année dernière)
non taillage des haies
non nettoyage d'un hangar dont les gravillons sont jonchés de crottes de chiens
compactage dans le jardin des excréments de 3 chiens depuis 2 ans
non rebouchage des trous effectués dans le jardin par le grattage des chiens
non nettoyage de la terrasse

+ à l'intérieur
remise en état (désinfection et peinture) d'un couloir qui a servi de niche aux 3 chiens pendant 2ans...

+ le reste à voire à l'état des lieux

Je voulais savoir s'il m'était possible de leur retenir + que le dépôt de garantie car il ont versé un trop perçu sur le loyer restant ?
merci de votre aide

Par **Lag0**, le **25/04/2015** à **16:28**

Bonjour,
Si le dépôt de garantie est insuffisant vis à vis des dégradations constatées à l'état des lieux, le locataire devra payer en plus, bien entendu...

Par **isla de cuba**, le **25/04/2015** à **17:03**

Je n'ai pas trouvé de textes juridiques exprimant clairement ceci et c'est justement ce que je recherche afin d'avoir un dossier clair pour leur demander de payer les travaux de remise en état qu'ils auraient dû effectuer

Par **Lag0**, le **25/04/2015** à **17:37**

C'est tout simplement la responsabilité civile du locataire. Il dégrade un bien appartenant à autrui, il en supporte les conséquences.

Je vous propose ce dossier :
http://www.pap.fr/conseils/location/donner-conge-a-son-proprietaire/a1424/conge-du-locataire-etat-des-lieux-et-restitution-du-depot-de-garantie
[citation]Si le dépôt de garantie ne suffit pas à compenser cette dépense, le bailleur peut alors mettre en demeure le locataire ou la caution solidaire de payer le solde. Ensuite, reste la solution de l'injonction de payer ou de la déclaration au greffe. Pour savoir quelles sont les réparations à la charge du locataire, nous vous invitons à lire le décret n°87-712 du 26 août 1987.[/citation]

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **isla de cuba**, le **25/04/2015** à **20:19**

merci beaucoup. Je pense avoir maintenant les documents nécessaires pour argumenter juridiquement.
Bonne soirée

Par **Lili_**, le **20/05/2015** à **09:39**

Bonjour,
Rien ne justifie le non-paiement d'un loyer, pas plus une éventuelle "équivalence" de garantie, c'est clair, et très net !
Si les dégâts (attention à bien TOUT indiquer sur l'état des lieux, et mieux encore faire appel à un huissier, qui sera payé par moitié par les deux parties).
Ensuite, vous irez au tribunal d'instance, pour réclamer votre dû.
Mais, j'insiste, il faut que ce soit indiqué sur l'état des lieux, les manquements aux obligations (vous avez de la chance, ils vous écrivent qu'ils ne les respecteront pas ! :)), et les dégradations.

Par **moisse**, le **20/05/2015** à **11:55**

Bonjour,
Tant qu'à ressortir une conversation fermée, assurez-vous des propos:
[citation]et mieux encore faire appel à un huissier, qui sera payé par moitié par les deux parties). [/citation]
C'est faux.
C'est la partie qui fait appel à l'huissier qui le rémunère.
Le partage n'a lieu que lorsqu'il n'est pas possible d'établir un état des lieux, ce qui oblige à faire appel à un huissier qui convoquera les parties.

Par **Lili_**, le **20/05/2015** à **14:11**

Bonjour Moisse,
Lisez la loi Alur, vous verrez que ce que vous affirmez n'est plus vrai.
Si la loi est trop complexe, voir, par exemple, un site très grand public (http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F10696.xhtml).
Evidemment on ne parle que de conflit, quand il n'y en a pas, on n'est pas ici :)

PS : même la discussion fermée, c'est toujours intéressant de compléter quand il manquait des choses, ou qu'elles sont erronées, pour tous ceux qui vont tomber dessus en cherchant le même sujet.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **moisse**, le **20/05/2015** à **15:30**

Hélas,
la loi ALUR de Madame DUFLOT n'y change rien.
N'importe qui est libre de faire appel à un huissier, à SES SEULS FRAIS, pour établir un état des lieux.
Mais lorsque celui-ci n'est pas possible quelque en soit la raison, désaccord sur les constatations, refus d'une partie, il est dit que la partie la plus diligente fait appel à un huissier, lequel convoquera les parties dans un délai de 7 jours.
Les frais sont alors supportés pour moitié par chacune des parties.

Par **Lili_**, le **20/05/2015** à **17:45**

Ola, ne vous énervez pas !
Inutile de mettre des majuscules là où elles ne sont pas nécessaires :)
Je me suis donc mal exprimée, puisque vous dites en fait la même chose que moi.
Précisons que le partage des frais de l'huissier appelé à la rescousse date de la loi Alur, auparavant ce n'était pas le cas.
Notons, enfin, que la mesure est très ridicule car si, au dernier jour, au moment de l'établissement de l'état des lieux, les parties ne sont pas d'accord et doivent donc faire appel à un huissier, pendant une semaine un vide juridique s'installe : qui a la jouissance des lieux ? qui paie loyer, charge, électricité, etc. ? qui garde les clés ? et quelques autres questions, d'autant moins résolues qu'on est, par définition, dans un contexte conflictuel !
Je n'épiloguerai pas outre mesure.

Par **moisse**, le **20/05/2015** à **18:32**

Bonsoir,
[citation]Je me suis donc mal exprimée, puisque vous dites en fait la même chose que moi. [/citation]
Non nous n'avons pas dit la même chose.
[citation]Précisons que le partage des frais de l'huissier appelé à la rescousse date de la loi Alur, auparavant ce n'était pas le cas. [/citation]
Cela date de 1989, la loi ALUR n'y a rien changé.
[citation]un vide juridique s'installe : qui a la jouissance des lieux ? qui paie loyer, charge, électricité, etc. ? qui garde les clés ?[/citation]
Il n'y a aucun vide juridique contrairement à ce que vous laissez penser.
C'est l'état des lieux et la restitution des clefs qui met fin au contrat.
C'est donc le locataire qui est comptable des évènements.

Par **Lag0**, le **20/05/2015** à **19:32**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour Lili,

Formulation de la loi 89-462 après la loi ALUR :
Article 3-2
[citation]Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. [/citation]

Et avant la loi ALUR :
Article 3
[citation]Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au neuvième alinéa, il l'est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.[/citation]

Vous voyez que la loi ALUR n'a pas modifié ces dispositions.

Pour ce qui est des frais d'huissier, comme moisse vous l'a indiqué, si une seule partie souhaite un état des lieux par huissier, elle en supporte seule le cout.
La procédure est la suivante :
Une partie fait appel à un huissier, celui-ci envoie les convocations. Si l'autre partie ne souhaite pas payer les frais d'huissier, elle envoie une LRAR à cet huissier en précisant qu'elle ne s'oppose pas à un état des lieux contradictoire. L'huissier ne pourra alors pas lui facturer la moitié des frais.

Par **Lili_**, le **23/05/2015** à **16:00**

Merci beaucoup Lag0,
Votre explication est très claire, en particulier la procédure, qu'il faut vraiment connaître.
C'est cette in formation qu'il me manquait.
Merci encore à vous.
Toutefois une question supplémentaire : si le locataire m'avertit moins de temps que cela (en pratique, RAR reçu ce jour pour départ dimanche prochain, avec entre les deux lundi férié), que se passe-t-il ?
Vu l'impossibilité des 7 jours, dû au locataire, est-ce que ce sera tout de même valable ?
Merci beaucoup.

Par **moisse**, le **23/05/2015** à **16:09**

Bonsoir,
Votre présent propos manque de précision.
Dans un autre Post vous indiquez qu'il s'agit d'un préavis.
Si tel est le cas, ce délai de 8 jours n'existe pas.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Soit il s'agit d'une location meublée, auquel cas le délai reste d'un mois, soit c'est une location vide et alors le préavis est de 3 mois.
Le délai de 7 jours indiqué par @Lag0 est celui que doit prévoir l'huissier pour que les 2 parties puissent s'organiser et assister à l'état des lieux.

Par **Lili_**, le **23/05/2015** à **18:31**

Bonsoir Moisse,
Les 8 jours ne sont pas un "délai" c'est le temps que me laisse le locataire entre la réception du courrier et son départ. C'est un fait, rien de plus.
Le préavis est de 3 mois, c'était ma question, il y a été répondu (loi du n° 89-462).
Toutefois, l'huissier ne PEUT PAS envoyer ses RAR car il ne PEUT PAS être dans le cadre de la loi, qui lui demande 7 jours.
Ce qui ne me laisse pas d'autre choix que de payer l'huissier entièrement, avec, éventuellement, une demande en justice de la moitié de la somme, car la possibilité d'envoyer le RAR dans les temps pour le paiement par moitié ne m'est pas laissée.
Qu'en pensez-vous ?
Merci

Par **moisse**, le **23/05/2015** à **19:19**

Ce n'est pas ainsi que cela se passe.
Rien ne vous oblige à faire appel à un huissier. Vous prenez rendez-vous pour l'état des lieux et la récupération des clefs, puis poursuivez le locataire indélicat en vue de:
* récupérer les loyers restant dus
* obtenir réparation pour les dégradations relatées dans l'état des lieux de sortie.
Si et seulement si le locataire ne se présente pas à l'état des lieux, vous confiez l'opération à un huissier. Mais vous devrez avancer les frais.

Par **Lili_**, le **24/05/2015** à **02:54**

J'entends bien.
Mais la loi indique clairement (la nouvelle) que seul l'état des lieux peut donner lieu à retrait.
Or, la relation étant conflictuelle, il est clair que les problèmes d'état des lieux conflictuels existeront.
Il est donc évidement qu'un huissier est indispensable pour décrire la situation, pour que les constatations puissent être utilisées en justice.
Je ne peux pas poursuivre en justice pour les dégradations constatées si ce n'est pas un huissier qui les constate, car le locataire ne signera jamais l'état des lieux avec des dégradations qui lui sont imputées.
Donc, je n'ai d'autre choix.
C'est ce que je voudrais tenter d'expliquer.
La loi ne permet pas la situation dans laquelle je suis.
La question n'est pas "comment cela se passe" (doit se passer), c'est "comment cela se

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

passe" dans la vraie vie :)

Par **moisse**, le **24/05/2015** à **07:47**

Je ne comprends pas votre désarroi.
Si vous voulez confier directement l'affaire à un huissier, vous en assumerez seule la charge.
Dans ce cas vous fixez rendez-vous comme bon vous semble et vous faites représenter par l'huissier, il n'aura aucun délai à respecter.

Par **Lili_**, le **24/05/2015** à **10:48**

Effectivement vous ne comprenez pas.
Je vais tenter d'expliquer.
Je ne veux pas confier l'affaire à un huissier : c'est obligatoire !!!
Vous restez dans les mots, alors que je vous parle de situation réelle.
La situation étant conflictuelle et la loi ayant changé, l'huissier, payé à moitié par chacun est obligatoire.
MAIS pour cela il faut qu'il y ait 7 jours entre la convocation de l'huissier et le rendez-vous.
Le locataire ne me LAISSE PAS cette possibilité offerte par la loi.
Il m'oblige, de fait, à payer l'huissier, alors même que le conflit ne vient pas de moi (ou dans le cas le plus neutre viendrait des deux).
Il y a donc détournement de la loi pour tenter de ne pas payer l'huissier par moitié.
Bon, ce n’est pas dramatique, car de toutes façons il y aura des suites, donc ce sera inclus dans le lot.
J'arrête là, c'est un dialogue de sourds il me semble.
Merci pour vos interventions et votre aide.

Par **Lili_**, le **24/05/2015** à **14:17**

J'entends bien.
Mais la loi indique clairement (la nouvelle) que seul l'état des lieux peut donner lieu à retrait.
Or, la relation étant conflictuelle, il est clair que les problèmes d'état des lieux conflictuels existeront.
Il est donc évidement qu'un huissier est indispensable pour décrire la situation, pour que les constatations puissent être utilisées en justice.
Je ne peux pas poursuivre en justice pour les dégradations constatées si ce n'est pas un huissier qui les constate, car le locataire ne signera jamais l'état des lieux avec des dégradations qui lui sont imputées.
Donc, je n'ai d'autre choix.
C'est ce que je voudrais tenter d'expliquer.
La loi ne permet pas la situation dans laquelle je suis.
La question n'est pas "comment cela se passe" (doit se passer), c'est "comment cela se passe" dans la vraie vie :)

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **moisse**, le **24/05/2015** à **18:02**

Soyez assuré qu'à mon age je connais la vraie vie.
Vous vous entêtez à croire que seul un huissier à frais partagés peut vous permettre des poursuites ultérieures.
C'est faux.
Si vous venez faire l'état des lieux avec votre huissier, celui-ci ne cherchera même pas à recueillir la signature de votre locataire et de toutes façons ne remettra son constat qu'à vous seule et sous quelques jours de confection.
Prenez donc contact avec un huissier, et confiez-lui déjà le dossier. En tout état de cause si vous escomptez récupérer des sous et que le quidam soit solvable, vous serez obligée d'y passer un jour ou l'autre.

Par **Lili_**, le **24/05/2015** à **19:16**

Je ne comprends pas sur quoi vous vous basez pour dire "Vous vous entêtez à croire que seul un huissier à frais partagés peut vous permettre des poursuites ultérieures. "
je n'ai jamais dit ça, loin de là.
Je vais donc arrêter cette discussion qui n'en est pas une !

Par **moisse**, le **25/05/2015** à **09:03**

Hé bien je vais quand même vous répondre:
[citation]Je ne comprends pas sur quoi vous vous basez pour dire "Vous vous entêtez à croire que seul un huissier à frais partagés peut vous permettre des poursuites ultérieures. "
je n'ai jamais dit ça, loin de là. [/citation]
Alors relire vos propos:
[citation]MAIS pour cela il faut qu'il y ait 7 jours entre la convocation de l'huissier et le rendez-vous.
Le locataire ne me LAISSE PAS cette possibilité offerte par la loi. [/citation]
Mais vous avez raison sur un point, il vaut mieux cesser cette discussion dans laquelle les indications prodiguées ne vous conviennent pas.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés