



Problème suite au départ d'un couple locataires

Par Visiteur

Bonjour,

Un couple d'étudiants locataires m'ont laissé un appartement vraiment sale, gazinière cabossé et sale, mur abimé par leur chat et d'autres murs sales, cabine de douche noir de moisissure, matelas sale, canapé très sale, une porte cassé etc...

Ils ont y habité moins d'un an (du début de septembre jusqu'à fin juin 2009).

A leur départ, ils ont refusé d'effectuer un état des lieux de sortie en voulant laisser juste la caution. J'ai expliqué par téléphone et par écrit qu'il faut en faire un autrement je serai obligé de faire appel à un huissier de justice.

Finalement, ils sont venu, ils ont réparé la porte et essayé de nettoyer la moquette mais ils n'ont pas réussi. Il y a eu un désaccord pour l'état des lieux, ils m'accusaient que je n'ai pas bien installé la moquette car il y a un demi cm d'écart de jointure, la jeune fille était mal poli et déplacer, etc. Sachant que c'est une maison relativement neuve (réceptionné en 2003) et j'avais aucun souci avec les locataires précédents bien au contraire, leurs état des lieux sortant marqué R.A.S. Derrière chaque locataire j'effectue la peinture par un professionnel pour entretenir bien la maison sachant que j'y habitai au RDC jusqu'à mi août 2009.

Donc, j'ai fait appel au service d'un huissier. J'ai fait aussi appel à une société pour le nettoyage de la moquette qui était toute noire de saleté ! Mais c'est resté encore avec des tâches, malgré la shampoineuse industriel avec brossage !

Sachant que la même moquette est installé en même temps dans d'autre appartement (chez d'autres locataires dans la même maison qui est divisée en 4 lots)est toujours très propre. C'est une moquette de très bonne qualité référencé chez Saint Maclou.

Au final, j'ai perdu presque un mois de loyer, J'ai acheter du parquet flottants pour mettre au dessus de la moquette et pour ne plus avoir de conflits avec les nouveaux locataires en accord avec eux, mais pas encore installé car j'attends retrouvé un installateur ou le temps pour l'installer moi même jusqu'à fin juillet 2009.

Bref, j'ai envoyé un devis pour les réparations de leurs dégâts qui monte à environ 500? et demandé de régler la différence + la moitié des frais de l'huissier + juste 15 jours de perte de location (c'était la date d'envoi de mon courrier) car j'ai réglé l'huissier seule et j'ai perdu un mois de loyer non pas 15 jours.

Aujourd'hui ils osent me demander de les rembourser la caution ! Quels sont mes droits et les moyens pour les mettre en justice ?

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Bref, j'ai envoyé un devis pour les réparations de leurs dégâts qui monte à environ 500? et demandé de régler la différence + la moitié des frais de l'huissier + juste 15 jours de perte de location (c'était la date d'envoi de mon courrier) car j'ai réglé l'huissier seule et j'ai perdu un mois de loyer non pas 15 jours.

Aujourd'hui ils osent me demander de les rembourser la caution ! Quels sont mes droits et les moyens pour les mettre en justice ?

Les frais que vous soulevez semblent tout à fait justifier. J'émetts juste une petite réserve en ce qui concerne les frais d'huissier, dans la mesure où vous ne m'avez pas indiqué la mission que vous lui aviez donnée.

si vous souhaitez demander le remboursement de ces frais, vous pouvez tout à fait saisir le tribunal d'instance sur le fondement de l'article 1147 du Code civil, par simple déclaration au greffe du lieu où se situe l'immeuble.

Si les frais sont couverts par la caution, vous n'avez pas à saisir un tribunal. Vous conservez la caution quitte à ce que les locataires agissent contre vous, en pure perte, devant cette même juridiction.

Très cordialement.

Par Visiteur

Avant tout, merci pour votre réactivité. Concernant la mission de l'huissier c'est d'effectuer un état des lieux de sorti.
Si je demande de saisir le tribunal d'instance sur le fondement de l'article 1147 du Code civil, par simple déclaration au greffe du lieu où se situe l'immeuble, dois je avoir un avocat ? et si j'ai un avocat, l'ex locataire payera les frais de la l'avocat et tout autre frais de justice ? Sachant que le totale des pertes dépasse leur caution, mais j'ai envoyé qu'un DEVIS de remise en état.

Merci beaucoup d'avance

Par Visiteur

Chère madame,

Si je demande de saisir le tribunal d'instance sur le fondement de l'article 1147 du Code civil, par simple déclaration au greffe du lieu où se situe l'immeuble, dois je avoir un avocat ? et si j'ai un avocat, l'ex locataire payera les frais de la l'avocat et tout autre frais de justice ?

Non, l'avocat n'est pas obligatoire. Vous pouvez tout à fait en prendre un mais rien ne garantit que le juge exigera de votre adversaire qu'il paye vos frais d'avocat. Vu l'enjeu, mieux vaut donc à mon sens ne pas prendre d'avocat.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci infiniment pour tout et bien cordialement