



Litige avec le locataire de mon appartement

Par Visiteur

Bonjour,

Le locataire de mon appartement n'a pas respecté la durée de préavis avant de déménager. Il m'avait informée par courriel qu'il envisageait de déménager mais sans s'engager sur une date. En parallèle j'ai donc lancé la recherche de nouveaux locataires à travers une agence. Une semaine avant son départ (août 2010) l'ancien locataire me confirmait verbalement son intention de déménager et par courriel de l'interruption des virements de paiement du loyer. Par chance les nouveaux locataires ont pu confirmer leur intention de louer dans ce délai très court, je n'ai donc pas eu de perte de loyer.

L'état des lieux de sortie de l'ancien locataire a signalé une dégradation du plan de travail dans la cuisine ainsi que des trous rebouchés mais laissant des traces visibles sur un mur de la chambre à coucher.

Au même moment, il y a eu une effraction des caves de l'immeuble. Je ne sais pas si il y a eu vol. L'ancien locataire a signalé avoir perdu certains objets. Il a fallu remplacer la serrure de la cave. Le remplacement a été effectué par le même entrepreneur qui a effectué les travaux de réparation suite au changement de locataire. Je n'ai pas approuvé au préalable le devis de changement du verrou de la cave.

J'ai remboursé à l'ancien locataire dans les 2 mois suivant son départ son dépôt de garantie en déduisant un total de 930 euros:

- les frais de réparation de la serrure de la porte de la cave
- les frais de réparation du plan de travail de la cuisine
- les frais de réparation du mur de la chambre

Je lui ai fourni une facture des travaux effectués.
L'ancien locataire me menace de poursuites judiciaires.

Ai-je enfreint la loi en retenant la remise de verrou sur le dépôt de garantie ?

Il dispute les dégradations de la cuisine et chambre, disant qu'il a rebouché les trous de la chambre et que le plan de travail de la cuisine (qui était neuve et jamais servi comme le reste de l'appartement) avait été mal fini. Quelles sont ses chances de faire entendre sa plainte puisque la question est essentiellement sur la qualité du travail effectué ?

À quelles retenues ai-je le droit considérant qu'il n'a pas respecté le délai de préavis ?

Merci de votre réponse rapide.

Par Visiteur

Chère madame,

J'ai remboursé à l'ancien locataire dans les 2 mois suivant son départ son dépôt de garantie en déduisant un total de 930 euros:

- les frais de réparation de la serrure de la porte de la cave
- les frais de réparation du plan de travail de la cuisine
- les frais de réparation du mur de la chambre

Je lui ai fourni une facture des travaux effectués.
L'ancien locataire me menace de poursuites judiciaires.

Ai-je enfreint la loi en retenant la remise de verrou sur le dépôt de garantie ?

Conformément à l'article 1732 du Code civil, le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa

jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Dans la mesure où le locataire n'est pas responsable de l'effraction dans les caves, il n'a effectivement pas à supporter le coût de changement de la serrure.

Il dispute les dégradations de la cuisine et chambre, disant qu'il a rebouché les trous de la chambre et que le plan de travail de la cuisine (qui était neuve et jamais servi comme le reste de l'appartement) avait été mal fini. Quelles sont ses chances de faire entendre sa plainte puisque la question est essentiellement sur la qualité du travail effectué?

A partir du moment où tout ceci figure bien sur l'état des lieux signé par le locataire alors, vous n'avez rien à craindre sur ces motifs.

Très cordialement.

Par Visiteur

Pouvez-vous me répondre sur le non-respect par le locataire du délai de préavis avant de quitter l'appartement? Serais-je en droit de retenir l'intégralité du dépôt de garantie?

Aussi en ce qui concerne l'effraction cela n'est-il pas pris en charge par l'assurance obligatoire que le locataire doit souscrire?

Merci.

Par Visiteur

Je n'ai pas reçu de message automatique de prise en charge pour la demande de clarification concernant le non-respect du préavis. Merci de clarifier ce point. L'ancien locataire est menaçant dans sa communication donc je souhaite utiliser ce point.

Par Visiteur

Chère madame,

Pouvez-vous me répondre sur le non-respect par le locataire du délai de préavis avant de quitter l'appartement? Serais-je en droit de retenir l'intégralité du dépôt de garantie?

Dans la mesure où cela n'a causé aucun préjudice, alors vous ne pouvez pas revendiquer ce point-ci. En effet, sans préjudice, il n'y a pas de faute susceptible de donner lieu à indemnisation.

Aussi en ce qui concerne l'effraction cela n'est-il pas pris en charge par l'assurance obligatoire que le locataire doit souscrire?

Non, pas forcément. L'assurance vol se limite aux objets effectivement volés et non pas généralement aux dégradations.

Très cordialement.