



Resiliation bail remboursement caution

Par IRENE

Bonjour

J'ai un locataire qui est partie le 10 aout 2025 il avait versé 2000? de caution

rien a signaler lors de son départ sauf qu'il n'a jamais mit le compteur d'eau à son nom donc l'eau n'a pas été payé pendant les 2 ans qu'il est resté

je lui ai donc rendu 1500? et gardé 500? pour l'eau et j'ai du faire un nouvelle abonnement à mon nom

le locataire exige que je lui rembourse les 500? que j'ai gardé sachant que j'aurais la facture d'eau en novembre

j'ai quand même eu de la SMGEAG les indice départ et sortie et le montant du mètre cube j'ai donc calculer ce qu'il doit

à l'état des lieux il y avait 2 climatisations en parfaite état une est tombé en panne qu'il a remplacé pour 550? il me demande de rembourser est ce normal car à l'entrée elle fonctionnait

merci

Par paulo75

Bonjour,
était ce bien une maison individuelle ?

Le compteur n'était que pour son logement.
Si oui, il aurait dû prendre un abonnement eau

Comme il n'en a pas pris, la compagnie locale de l'eau aurait du couper l'eau.
Il est à supposer que l'ancien preneur (avant celui avec lequel vous avez un litige) n'avait pas résilié et que l'ancien a payé pour le nouveau.

A voir ce que disent les autres mais je pense que vous ne pouvez donc pas garder les 500?.
C'est un problème entre la compagnie et le locataire

Maintenant si vous avez accepté auprès les anciens relevés et pas ceux après le départ de votre locataire c'est une autre histoire qui ne concerne pas votre ancien locataire.

Pour la climatisation, il devait vous prévenir lors de la panne.

Vous auriez fait venir un professionnel qui aurait écrit la panne était dû à un manque d'entretien ou parce qu'elle était vétuste ("vieille").

Dans le premier cas, c'était pour le locataire, dans le deuxième pour vous.

Comme le locataire n'a rien dit et qu'il a payé une facture ... à son nom, c'est à lui d'assumer.

Article 7)c) de la loi de 89 indique que c'est au locataire de prouver que ce n'est pas lui.

cdt

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas une "caution" (qui est une personne ou un organisme) c'est un DEPOT DE GARANTIE.

Aviez vous relevé les index du compteur d'eau à l'entrée et à la sortie ?

L'eau privative est bien une charge locative, mais pour faire une retenue sur le dépôt de garantie, vous devez justifier le montant. Et donc sans facture à votre nom, vous ne pouvez rien retenir.

Pour la climatisation, 550 euros ? pour la remplacer ? c'est vraiment un climatiseur (ou un ventilateur ?)

De toute façon selon le code civil : "qui commande paye"

Article 1199 Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016

Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2

Le contrat ne crée d'obligations qu'entre les parties.

Les tiers ne peuvent ni demander l'exécution du contrat ni se voir contraints de l'exécuter, sous réserve des dispositions de la présente section et de celles du chapitre III du titre IV.

Le locataire ne peut rien réclamer après avoir lui même pris cette initiative.

De plus si sa "réparation" a entraîné une dégradation (appareil moins performant ?) vous pouvez lui imputer la différence pour une remise en état d'origine (après application du coefficient de vétusté adapté)

Par IRENE

Bonjour

je précise c'est une maison a deux niveau donc deux locataires

il y a un compteur pour lui et un sous compteur pour l'étage

l'ancien locataire a bien résilié son contrat, donc le nouveau devait faire un abonnement qu'il n'a jamais fait, ici en Guadeloupe on ne coupe pas l'eau

donc j'ai du faire un nouvel abonnement à mon nom tant que propriétaire afin d'avoir une facture qui sera disponible qu'en novembre 2025 afin de payer c'est pour cela que j'ai gardé 500? sur le dépôt d'autant plus que le locataire est repartie pour la métropole.

l'index pour l'eau a été relevé à l'entrée et a la sortie

il a prévenue lors de la panne du climatiseur à fait venir un professionnel qui lui a dit que la climatisation était HS et ma mise devant le fais accompli et la changé d'ailleurs j'ai un vocal lui disant qu'il aurait du me prévenir afin que je fasse venir celui qu'il avait posé ,cette climatisation avait à peine un an quand il a pris le logement et je n'ai pas eu de sa part une facture qu'il a fait l'entretien

donc dois je lui rembourser les 500? du dépôt que j'ai gardé car je n'ai pas encore la facture d'eau, et cette personne étant partie du département est ce que je pourrais récupérer la somme pour la facture d'eau

et pour la climatisation que dois je faire

merci

Par yapasdequoi

Pour la climatisation

Commencez par vérifier ou faire vérifier par un professionnel la qualité de la nouvelle.

Combien avez-vous payé la précédente ? Qui était encore sous garantie ?

Pour l'eau

Vous connaissez la consommation en m3 selon les relevés.

Vous pouvez faire un calcul approximatif avec le prix du m3 de votre dernière facture.

Et vous n'avez rien à rendre au locataire avant plus de précision sur la qualité de la nouvelle climatisation.

Par yapasdequoi

Et pour l'abonnement je m'étonne que ce soit au locataire de souscrire l'abonnement pour toute la maison ?

Il refacture l'autre locataire ? Bizarre organisation...

Par IRENE

Bonjour

étant donné qu'il y a un seul compteur général j'ai mit un sous compteur pour le locataire au dessus et à chaque facture nous remboursements celui qui a l'abonnement après décompte

Pour l'eau

Vous connaissez la consommation en m3 selon les relevés.

Vous pouvez faire un calcul approximatif avec le prix du m3 de votre dernière facture. c'est exactement ce que j'ai fais.

pour la climatisation j'ai payé 650? elle était plus sur garantie quand il ma signalé qu'elle ne fonctionnait pas et le locataire est resté 2 ans et ne ma jamais fournie le justificatif de l'entretien

étant donné qu'il me doit 800? pour l'eau et que j'ai gardé 500? sur le dépôt de garantie je ne suis pas obligé de lui rendre son dépôt et ni lui rembourser la climatisation, vous me confirmé cela

merci pour vos informations

Par yapasdequoi

Votre gestion de l'eau est quand même un peu bancale.

Vous ne pouvez pas obliger un locataire de prendre un abonnement pour toute la maison et lui rembourser la conso de l'autre locataire.

C'est à vous bailleur de prendre l'abonnement collectif puis de répartir à chacun selon leurs index individuels.

Pour la clim, il n'y a rien de plus à dire.