Résiliation de bail de location immobilière

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison sur deux étages dont le rez-de-jardin est loué depuis le 31.08.2003 le bail s'est reconduit jusqu'au 31.08.12. Les locataires m'ont fait part le 6 janvier 2011 de leur envie de résilier le bail de manière anticipée et de partir au 05 février 2011.
Ils veulent qu'on trouve un arrangement pour partir plutôt et récupérer leur caution qu'ils avaient payé à l'époque (un mois de loyer plus des travaux) à mon père qui était le bailleur (mais décédé en Août 2009). Par ailleurs pendant la durée de leur bail il y a eu de nombreux impayés (déduction sur le loyer de travaux réalisés sans mon avale, déduction sur le loyer de l'électricité).

Doit-on leur rendre la caution que l'on n'a pas touchée ?

Peut-on déduire tous ces impayés de la caution et si après déduction ils sont débiteurs leur demander de payer la différence ?

Par Visiteur

Bonjour Monsieur

Tout d'abord est ce que vous acceptez que vos locataires partent avec un délai de préavis réduit?

Par ailleurs pendant la durée de leur bail il y a eu de nombreux impayés (déduction sur le loyer de travaux réalisés sans mon avale, déduction sur le loyer de l'électricité).
Si je comprends bien les locataires ont de leur propre initiative déduit du loyer des travaux qu'ils ont réalisé.
Tout d'abord il faut savoir que cela est interdit et qu'ensuite tout travaux d'amélioration réalisés restent à leur entière charge.

A quand remontent ces déductions sur le loyer?

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,

Tout d'abord est ce que vous acceptez que vos locataires partent avec un délai de préavis réduit?
Nous n'avons pas encore accepté leur départ avec le délai de préavis réduit.
Nous aimerions accepter afin qu'ils quittent les lieux au plus vite car nous souhaitons vendre la maison et effectuer des travaux. Ils ne laissent pas libre accès à l'appartement qu'ils occupent pour les travaux. Je tiens juste à préciser que la maison se trouve en Martinique.

A quand remontent ces déductions sur le loyer?

Les déductions remontent à l'année dernière, il y a eu des déductions de matériaux de bricolage (avec des factures émissent à mon nom sans que je le sache et d'autres faites à leur nom), peintures, timbres poste (parce qu'ils nous ont envoyé des courriers) etc... Ils nous ont envoyé les factures après pour justifier les déductions sur le loyer.

Doit-on leur rendre la caution quand même ?
Peut-on déduire tous ces impayés de la caution et si après déduction ils sont débiteurs leur demander de payer la différence ?

Par Visiteur

Bonjour Monsieur

Doit-on leur rendre la caution quand même ?
Peut-on déduire tous ces impayés de la caution et si après déduction ils sont débiteurs leur demander de payer la différence ?
Vous avez tout à fait la possibilité de déduire tous ces frais de leur dépot de garantie car ils n'avaient nullement le droit d'agir de la sorte.
Il faut savoir que tous les travaux d'entretien ou d'amélioration sont à la charge du locataire et par ailleurs tous les courriers qu'ils vous envoient sont également à leur charge.
Si le montant du dépot de garantie est inférieur au montant de la dette il vous suffit de leur faire un détail de cette dernière et de leur transmettre pour paiement.

Cordialement