



Suites a mes précédentes questions

Par Visiteur

Je reçoit ce jour 28/03/2009 une LR/AR de la juridiction de proximité (concocation pour le 20/04/2009 :
voici la demande de mon ex locataire :

J'ai quitter l'appartement que me louaient Mr et Me Rouanet depuis juin 2007 car il est parasité par de nombreux
scorpions. parasites dont je ne pouvais supporter la présence dans mon lieu de vie .

j'en avais marre de ces insectes .

Monsieur et Me Rouanet refusent de me rendre la caution d'un montant de 629,74.

je demande qu'elle me soit restituée .

en ce qui nous concerne nous n'avons jamais mis les pieds dans un tribunal ?

que devons nous faire ?

porter des justificatifs, des attestations des précédent locataires et du nouveau ?

que devons nous préparer pour ce jour là ?

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Avant toute chose sachez que vous pouvez prendre un avocat si vous le désirez.

Vous devez bien évidemment vous rendre devant la juridiction.

Afin de vous défendre au mieux, il serait judicieux de faire établir par un expert un constat quant à la présence des
scorpions afin de démontrer que certes ils sont présents mais ne représentent pas un danger imminent pour la santé et
qu'ils ne sont pas des milliers.

Par ailleurs, faire valoir le fait que la loi ne prévoit nullement que la présence de quelconque insectes est une
justification pour un délai de préavis d'un mois et que l'on ne peut se prévaloir du silence de la loi. La loi est
d'interprétation stricte.

De plus, la présence des scorpions que votre locataire considère comme dangereuse, cette dangerosité n'est pas
avérée. Sont ils considérés comme des insectes pouvant porter atteinte à l'intégrité ou à la santé physique d'une
personne?

Vous pouvez également faire valoir le fait que vous avez pris en considération son problème en lui fournissant les
produits adéquats alors que logiquement les frais auraient du être à sa charge.

En bref vous devez vous appuyez sur la loi et principalement sur le fait que la présence de ces insectes n'est pas une
cause justifiant une réduction du délai de préavis et qu'ils ne représentaient pas un danger imminent pour sa santé.

Je reste à votre entière disposition.

Cordialement

Par Visiteur

La somme qu'elle réclame est de toutes façon erroné:
le decompte est le suivant :

dépot de garantie : 800 E

ordures ménagère 2007/2008 : 157,79

réajustement loyers a compter du 01/06/2008 : 34,29

devis évier dégrader : 168,80

loyer dû : 426,65

en fait sa réclamation se fait sur la retenue du loyer retenu qui devrait être 426,65 et non 629,74.

elle m'a fait un recommandé me disant que pour le devis de l'évier elle était d'accord .

croyez-vous que le tribunal puisse lui accorder un préavis réduit pour préjudice ?

Par Visiteur

Donc si je comprends bien elle conteste uniquement sur la retenue relative au délai de préavis? Est ce que cette somme correspond bien à deux mois de loyer?

Je ne peux préjuger de la décision de la juridiction.

Cependant je ne vois pas en quoi il y a préjudice. Elle devait respecter un délai de préavis de 3 mois elle ne l'a pas fait, il me paraît logique qu'elle soit en tort.

Bien évidemment on ne peut jurer de rien malheureusement.

Il faut vraiment insister sur le fait que la présence des scorpions n'est pas en soit une menace pour la santé.

Le souci à mon sens est l'existence de son certificat médical. Néanmoins ce dernier ne démontre pas en quoi la présence des insectes porte atteinte à sa santé. Que je sache elle n'était quand même pas envahie.

J'aimerais vraiment pouvoir vous dire qu'elle n'obtiendra pas gain de cause car cela me paraît logique aux yeux de la loi.

Je reste à votre entière disposition.

Bien cordialement

Par Visiteur

Cette somme correspond à 1 mois de préavis , elle m'a donné 2 mois au lieu de trois .
c'est pour cette raison que je pense possible que le juge réduise le préavis pour préjudice

Par Visiteur

Lorsque ma locataire nous a fait part du problème, nous avons fait des recherches , pour avoir des info sur les espèces qui se trouvent dans notre région (languedoc roussillon) nous en avons trouvé 2 , dont un seul qui rentre dans les maisons, le scorpius flavodiscus , inoffensif sa pique disent-ils fait moins mal que celle d'une abeille.

je possède cette doc, croyez-vous que je doive porter cela au juge ?

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Oui tout à fait faites part de vos recherches au juge.

Cela tendra à démontrer que bien que leur présence soit avérée ils ne présentent pas un quelconque danger pour la santé (ce qui tend à démontrer que le certificat médical ne se fonde pas sur des éléments concrets).

La présence de ces insectes est "normale" du fait de la région.

Concernant la réduction du délai de préavis: je ne peux préjuger de la décision du juge. En toute logique, elle vous devez trois mois de préavis. Il semble donc logique que vous ayez retenu un mois de loyer. Il est effectivement possible que le juge réduise le délai de préavis (on ne peut jamais savoir) mais encore une fois démontrez qu'il n'y a aucun préjudice.

Cordialement

Par Visiteur

Elle met en avant 2 problèmes : une éventuelle piqûre
et là effectivement je peut démontrer qu'il n'y a pas de danger

et le 2em, c'est son état pathologique (dépressive etc ..) qui fait que la simple vue de ses bêtes peuvent la déstabiliser,
c'est ceux qu'elle met en avant avec le certificat médical.

et là je ne suis pas sûr de pouvoir parrer cela, vous semblez avoir vous aussi une crainte par rapport a ce certificat .

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Concernant la question de la piqure: je pense qu'effectivement vous pouvez faire valoir le document que vous avez trouvé. De plus cette piqure a fait l'objet d'un constat par le médecin?

Et puis quand bien même elle aurait été piquée, il ne faut qu'en même pas exagérer, dans n'importe quel lieu de vie il existe des bêtes et des piqures ou même morsure peuvent se produire.

Concernant son état dépressif: je pense en toute honnêteté que votre locataire est vraiment dans l'abus. Je ne vois pas en quoi la vue de scorpions peut aggraver son état de dépression. Dans ces cas là pourquoi ne pas aller plus loin et chaque locataire pourrait réduire son délai de préavis en faisant valoir que la couleur du papier peint provoque des crises d'angoisse?

Je n'ai pas de crainte vis à vis de ce certificat mais on ne sait jamais. De toute façon insistez sur le fait que la loi ne prévoit pas que l'état de santé du locataire à moins que celui ci ait plus de 70 ans est une cause de réduction du délai de préavis. Et puis un certificat médical peut toujours être contesté. Encore faut -il démontrer que l'état dépressif et lié à la présence de scorpions et à mon avis elle a cru que l'existence de ce certificat la couvrirait pour réduire le délai, ce qui est totalement faux.

Je comprends tout à fait que cette histoire vous ennuie car vous êtes face à une locataire de mauvaise foi alors que vous êtes dans votre droit.

Cordialement