Image not found or type unknown

Paiement dégradations suite sortie des lieux et envoi courrier

Par **astier doriane**, le **26/06/2018** à **12:36**

bonjour,
Mon locataire, resté 7 mois, a quitté la maison sans jamais avoir entretenu du tout les extérieurs (herbes de plus d'un mètre de haut, ronces ...), sans reboucher des trous faits sur la façade, et ayant cassé un carreau de carrelage. J'ai fait faire un devis pour l'extérieur, il s'élève à 900€. Je propose au locataire de garder la caution de 450€ et le surplus de loyer versé 197€ et de prendre les autres réparations à ma charge. Il refus disant que je n'ai pas le droit de garder le surplus de loyer pour les dégâts.
Sachant qu'il est du genre menaçant à tout va, j'aimerai avoir votre avis et vos conseils à ce sujet. Je n'ai pas pris la peine de chiffrer le coût des autres réparations, le but n'étant pas de plumer ces jeunes mais je ne veux pas non plus assumer toute leur négligence.
Ils ne veulent pas non plus donner leur nouvelle adresse. Y sont ils obligés? Je n'ai que l'adresse de leurs parents pour leur écrire. J'ai peur qu'on me reproche aussi plus tard d'écrire aux parents mais ...
Merci pour tout

Par **Philp34**, le **27/06/2018** à **07:33**

Bonjour,

Je vous rappelle que les désordres et dégradations d'un logement par le locataire sont au constat de la différence des EDL, établis contradictoirement et amiablement par les parties, moins ce qui tient de la vétusté.

A l'arrêté des comptes, le bailleur restitue à son locataire **toutes sommes diminuées de celles justifiées lui restant dues par ce dernier.**

A cette fin, le locataire doit indiquer au bailleur sa nouvelle adresse mais selon moi, cela ne constitue pas une obligation légale tant elle serait absurde ou pour éviter toute discussion sur ce sujet, elle l'est mais ne sert pas à grand chose si vos locataires sont de mauvaise foi.

Cependant, en ce cas, vous devez demander au locataire le justificatif du règlement de la taxe d'habitation, à défaut, ou si l'avis d'impôt parvient après son départ avertir dans les délais requis, le service concerné des impôts afin que votre responsabilité de solidarité à son règlement ne soit pas engagée.

Par **janus2fr**, le **27/06/2018** à **08:01**

Bonjour,
[citation]Je propose au locataire de garder la caution de 450€ et le surplus de loyer versé 197€ et de prendre les autres réparations à ma charge. Il refus disant que je n'ai pas le droit de garder le surplus de loyer pour les dégâts.
Sachant qu'il est du genre menaçant à tout va, j'aimerai avoir votre avis et vos conseils à ce sujet.[/citation]
A mon avis, c'est une erreur de "faire cadeau" d'une partie des dégradations à votre locataire. Face à ce style de locataire, il vaut mieux rester ferme et exiger toutes les sommes qui vous sont dues.
Vous lui envoyez donc par LRAR un état réel des sommes qu'il vous doit et des déductions, dépôt de garantie et surplus de loyer. Vous lui demandez de bien vouloir verser le complément.

[citation]
Ils ne veulent pas non plus donner leur nouvelle adresse. Y sont ils obligés? Je n'ai que l'adresse de leurs parents pour leur écrire. J'ai peur qu'on me reproche aussi plus tard d'écrire aux parents mais ...
[/citation]
Oui, la loi 89-462 dans son article 22 prévoit bien que le locataire communique sa nouvelle adresse au bailleur au moment de la remise des clés.

Par **HOODIA**, le **03/07/2018** à **08:00**

Bonjour,
Vous pouvez lui exprimer votre interrogation de ne pouvoir lui envoyer un rbt de la garantie si ce dernier ne communique pas son adresse....

Par **Philp34**, le **03/07/2018** à **11:35**

Bonjour,

A mon sens, comme précédemment dit, le législateur ne fait pas une obligation au locataire de remettre sa nouvelle adresse au bailleur, puisque évoquant la restitution par le bailleur de tout ou partie du montant du dépôt de garantie, il précise dans l'article concerné **qu'à cette fin** (donc de restitution après éventuelles déductions), le locataire **indique** au bailleur l'adresse de son nouveau domicile.

Ce qui sous-entend que le Législateur n'a pas envisagé dans ce texte le paiement des désordres ou dégâts du locataire sortant d'un montant supérieur à celui du dépôt de garantie.

Si bien que s'il en était autrement, il aurait prévu que le locataire sortant doit certifier, justifier, sa nouvelle adresse au bailleur, ce qui devient une obligation, sachant que le faisant le locataire peut donner une fausse adresse, rassurant ainsi le bailleur

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **janus2fr**, le **03/07/2018** à **11:55**

Bonjour Philp34,
Le décret n°2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale, impose bien, dans son article 2, comme mention obligatoire, la nouvelle adresse du locataire.

[citation]Article 2

L'état des lieux décrit le logement et constate son état de conservation. **Il comporte au moins les informations suivantes** :
1° A l'entrée et à la sortie du logement :
a) Le type d'état des lieux : d'entrée ou de sortie ;
b) Sa date d'établissement ;
c) La localisation du logement ;
d) Le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ;
e) Le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
f) Le cas échéant, les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie ;
g) Le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun ;
h) Pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images ;
i) La signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
2° A la sortie du logement :
a) [fluo]L'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire[/fluo] ;
b) La date de réalisation de l'état des lieux d'entrée ;
c) Eventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

[/citation]

Par **Philp34**, le **03/07/2018** à **13:42**

Bonjour janus2fr,

Oui, je sais, vous ne m'apprenez rien.

Il ne s'agit là que des **modalités** portant sur l'établissements d'EDL d'un logement et rien d'autre.

Et si j'indique une fausse adresse, à quoi cela servira au bailleur pour le cas d'un locataire comme ci-dessus décrit ? Quelle est la sanction en ce cas ? Si ce n'est celui de rechercher ce débiteur par l'intermédiaire d'un huissier comme cela est le cas pour tout débiteur d'une

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

créance.

Je maintiens donc mon avis.

Par **janus2fr**, le **03/07/2018** à **14:20**

Je suis d'accord, un locataire peut indiquer une fausse adresse. Je suis moins d'accord sur votre conclusion que, du fait qu'il peut indiquer une fausse adresse, alors il n'y a pas d'obligation de l'indiquer !
Tous les jours, dans ma ville, je vois des automobilistes griller des stops, donc à vous suivre, j'en conclus que le respect des stops n'est pas une obligation puisque l'on peut s'en passer...

Par **Philp34**, le **03/07/2018** à **15:56**

Non, vous n'y êtes pas janus2fr et votre exemple est bancal si ce n'est fantaisiste.

Dans la quasi totalité des cas, un locataire indique l'adresse de son nouveau domicile pour, comme dit précédemment, recevoir tout ou partie de son dépôt de garantie.

Mais si un locataire, saccage un appartement, il n'indiquera pas au bailleur sa nouvelle adresse ou en donnera une fausse. A cet effet, j'ai bien entendu dénoncer ce comportement, le nommant de malhonnête mais qui n'est pas le sujet.

Dès lors à quoi sert, en réalité et en ce cas, cette demande puisque ce locataire se refusant à y répondre ou y répondant sans justifier sa nouvelle domiciliation, ne sera pas sanctionné par le texte de ce décret qui fait partie d'une Loi mais n'est pas la Loi, ni davantage par la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Ce qui ne serait pas le cas dans votre exemple, où précisément l'automobiliste qui ne respecte pas le Code de la route, commet une infraction aux LOIS de la sécurité routière et donc est sanctionné.

En clair, pourquoi discuter d'obligation lorsque celle-ci combien même en serait une, n'est qu'un vain mot.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés