



jugement de mon ancienne locataire

Par **Ced28**, le 14/12/2010 à 21:13

Bonjour ,

Je vous explique.

J'ai mon ancienne locataire qui a quitté les lieux du logement sans me rendre les clefs ni aucune lettre de fin de bail .j'ai fait appel a un huissier qui constate bien que la locataire a quitté les lieux .J'ai été au tribunal qui m'a donné raison et mon ancienne locataire n'est pas venue. j'ai pu reprendre mon logement après avoir effectués quelques travaux de renovation.

Suite au jugement j'ai fait appelle a l 'huissier pour récupérer les loyers impayés.

Après que l'huissier est retrouvé ma locataire , elle a commencé a remboursé une parti des loyers impayés .

Suite au jugement je ne lui ai pas remboursé la caution .

Maintenant cette demoiselle réclame ca caution que dois je faire ?

Merci de votre aide

Par **Claralea**, le 14/12/2010 à 21:46

Bonsoir,

Le dépôt de garantie vise à garantir le propriétaire bailleur contre tout défaut de paiement des dettes du preneur envers lui, que ces dettes soient liées au loyer ou qu'elles résultent de dégradations causées par le locataire

Donc, non, vous n'avez pas à lui rembourser le depot de garantie dès lors qu'elle vous doit encore de l'argent. Par contre, ce montant doit etre deduit du montant total des loyers impayés et des frais de reparation que vous avez eu à faire, ce qui a du deja etre fait j'imagine dans le jugement

Par **Domil**, le 15/12/2010 à 00:30

Effectivement, le montant du dépôt de garantie sert pour les loyers impayés.

Concernant les réparations, avez-vous fait un état des lieux par huissier quand vous avez repris le logement ?

Si non, vous ne pouvez lui imputer aucune réparation.

Vous devez donc refaire les comptes, déduire le dépôt de garantie de la dette de loyer. Elle doit vous le demander car dans l'acte d'huissier décrivant sa dette, vous n'avez pas déduit le montant du dépôt de garantie

Par **Ced28**, le **15/12/2010** à **19:08**

le logement a été ouvert par huissier avec un état des lieux avec le pv de constat indiquant de la nourriture pourri et une forte odeur dans l'appartement .Je viens d'apprendre que cette ancienne locataire a été voir mon locataire actuel pour visiter l'appartement et voir si il y a bien eu des travaux de renovation .

Je trouve cela abusé de ne pas donner signe de vie pendant près d'un an et après quand les ennuis arrivent de ne plus vouloir payés .

et c 'est vrai que je n ai pas déduit le depot de garantie car les travaux prennent le depot de garantie total. pour information c 'est moi meme qui a effectué les travaux et non un artisan ce qui aurait ppu être une facture plus salé pour elle.

cette affaire dure depuis 4 ans maintenant et je trouve le temp long.

merci encore de vos conseils

Par **Domil**, le **15/12/2010** à **19:44**

Vous n'avez aucune obligation de faire les travaux mais vous devez justifier l'indemnisation déduite du dépôt de garantie.

En général, on produit un devis. Si vous n'avez pas fait faire de devis et que vous avez tout fait vous-même, vous ne pouvez retenir que le montant des fournitures, factures à l'appui.

Si vous n'avez aucun justificatif à produire pour les réparations, vous ne pouvez rien retenir sur le dépôt de garantie et si vous n'avez pas déduit le dépôt de garantie de la dette locative, l'ex-locataire est fondée à exiger le remboursement du dépôt de garantie.

Par **Ced28**, le **15/12/2010** à **20:57**

j'ai tout les justificatifs factures etc etc

Par **Domil**, le **15/12/2010** à **21:08**

Alors vous auriez du faire les comptes et tout inclure dans la dette locative lors de l'audience et que ce soit dans le jugement.

A partir du moment où vous n'avez pas déduit le dépôt de garantie dans la dette locative, ni fait la régularisation du dit dépôt dans les deux mois suivant l'EDL, la locataire est fondée à réclamer le remboursement.

Voyez ça avec l'huissier chargé de l'exécution du jugement.

Par **Ced28**, le **15/12/2010** à **21:19**

mon huissier me dit qu'il n'y a rien à faire mais quel cherche juste a gagné du temp .j'ai rdv avec mon huissier pour faire le point avec lui sur ce que je dois déduire de la dette ou pas .

cette situation m'avait mis dans des gros pbs financiers car j'avais un credit pour mon bien immo

Comment peut on éviter au maximun d'avoir des loyers impayés .

Que me conseilleriez vous ?

En tous les cas merci bcp de votre aide.

Par **Claralea**, le **15/12/2010** à **22:11**

Prendre une assurance loyers impayés

Par **Domil**, le **15/12/2010** à **22:40**

[citation]cette situation m'avait mis dans des gros pbs financiers car j'avais un credit pour mon bien immo

Comment peut on éviter au maximun d'avoir des loyers impayés .

Que me conseilleriez vous ? [/citation]

Ne pas investir avec de l'argent qu'on n'a pas (spéculation), ça veut dire que si on emprunte pour acheter un logement en vue de location (donc qu'on fait de la spéculation avec tous les risques que ça comporte), on doit avoir, au moins 18 mois de trésorerie pour tenir sans loyer tout en continuant à payer les échéances et les charges de copropriété.

L'assurance pour loyers impayés est une possibilité mais lisez bien les petites lignes, les exclusions de garantie, les franchises (comme pour tout contrat d'assurance, l'assureur essaiera de payer le moins possible). Le problème dans ce cas, est que l'assurance exigera de telles garanties du locataire, que vous risquez d'avoir du mal à trouver un locataire et que ceux que vous trouverez, ne seront pas ceux qui ne payent pas.

Pensez au GRL (2.50% du revenu locatif, déductible totalement si régime réel d'imposition). Il élargit la possibilité de trouver des locataires (deux fois le revenu en salaire et non 3 ou 4)

Il y a aussi la possibilité de conventionner le logement, le rendant éligible aux APL.

Même sans conventionnement, avoir un locataire avec moins de revenus permet plus d'aide au logement, versée directement au bailleur et donc allégeant la facture en cas d'impayé (et là, le GRL prend le relais jusqu'à une dette locative de 70 000 euros)

Et surtout, faites un bail authentique (devant notaire), car vous avez alors un titre exécutoire d'office, permettant, après commandement de payer, de faire appel à un huissier pour un paiement forcé (saisie sur salaire par exemple) sans avoir besoin de passer par un juge. Donc un gros gain de temps et pas d'accumulation de la dette. Le cout du bail authentique est

partagé par moitié entre le locataire et le bailleur. Voyez plusieurs notaires, les tarifs ne sont pas les mêmes (max 1.5 fois le loyer à diviser par deux donc, mais certains le font à 0.5 fois le loyer)

Prendre une caution double les frais en cas d'impayés (il faut envoyer les relances, le commandement de payer à tout le monde) et depuis 2009, on ne peut plus cumuler assurance de loyer impayé et caution (ce qui se révèle en fait une vraie cata pour l'accès au logement notamment des jeunes)

Il y a donc des solutions, mais évidemment, elles ont un cout, donc si vos échéances de pret + les charges de copro non récupérables avoisinent le loyer, vous serez juste.

Pour éviter les travaux à faire, il faut que le logement soit adapté à la location : pas de moquette, uniquement du carrelage, aucun équipement, pas de placard, le minimum que le locataire peut dégrader et le maximum réparable à peu de frais.