



Problème nouveau locataire

Par **Donpoloproprio**, le **06/09/2021** à **14:50**

Bonjour à tous,

Je suis propriétaire de plusieurs appartements que je loue en bail étudiant de 9 mois.

Je n'ai jamais eu aucun soucis avec mes locataires précédents, mais un nouveau venu me pose déjà quelques difficultés.

J'aimerais donc avoir vos avis et savoir comment procéder...

Je précise d'avance que je suis actuellement en déplacement professionnel, seule ma femme est sur place et n'ose pas intervenir toute seule.

Je loue un appartement en RDC et ma femme et moi-même habitons dans l'immeuble. Il s'agit d'une copropriété en plein centre-ville, composée de 2 immeubles séparés par une petite cour (dont je donne la jouissance à mon locataire qui se trouve en RDC). Nous sommes donc très proches les uns des autres, ainsi que l'immeuble voisin, donnant directement sur notre cour intérieure.

L'environnement est très calme, tous les voisins s'entendent très bien et sont très respectueux des nuances sonores (jamais de musique trop forte, rarement de soirées...).

Nous choisissons donc nos locataires d'avantage sur un profil "calme" et respectueux des autres que sur un dossier intéressant financièrement parlant.

Lors des visites de l'appartement, nous n'avons pas rencontré notre futur locataire mais seulement ses parents qui nous ont assuré, je cite, que "nous ne trouverions pas plus calme que leur fils", qu'il est très introverti et n'aime pas faire la fête.

Le premier problème que l'on rencontre est que ce locataire n'est finalement pas calme du tout. La musique est toujours très forte, en journée comme en soirée (nous l'entendons régulièrement dire "Dis Google, met le son à fond"). Nos voisins, qui ont l'habitude d'ouvrir leurs fenêtres coté cour en soirée pour rafraichir leur appartement ne le font plus depuis qu'il est arrivé.

Une soirée a déjà été organisée, un dimanche soir, dans la cour (qui résonne beaucoup)... Le son n'était pas particulièrement fort, mais 6 jeunes qui discutent cela fait forcément du bruit. La soirée a duré jusqu'après minuit.

Cela nous met dans une situation très délicate vis à vis de nos voisins, mais également de

notre autre locataire a qui nous avons assuré un environnement très calme...

Le second souci qui se pose, et que ma femme s'est très vite rendue compte qu'en réalité, deux personnes vivaient dans l'appartement. Le bail est bien évidemment au nom d'une seule personne et nous n'avons jamais été prévenu qu'ils allaient vivre à deux en "colocation". Pour avoir entendu leur conversation, il ne s'agit ni d'un membre de sa famille, ni d'un couple et cette personne compte rester au moins jusqu'à la fin de l'année, voir plus si elle se plait dans la ville...

Au delà du fait que je ne suis pas du tout d'accord, cela pose un problème dans le montant des charges demandées puisqu'elles ne sont calculées que pour une personne, ainsi que pour l'assurance établie à un seul nom...

Le troisième problème, qui découle du second, et que mon locataire me réclame aujourd'hui un deuxième trousseau de clés, puisqu'ils n'en ont qu'un pour deux personnes (sans jamais me signaler qu'ils vivent à deux dans l'appartement bien sûr). Je n'ai, pour le moment, pas répondu à sa demande, ce qu'il n'a fait manqué de signaler à ses amis en disant que j'étais obligé de lui donner un second trousseau. Ma femme a d'ailleurs entendu qu'en attendant, ils s'arrangeaient en mettant les clés dans des cachettes sur le parking public qui se situe à proximité...

J'aimerais donc avoir vos avis sur ces différentes situations et surtout, comment me protéger en tant que propriétaire face à cela ? Que dois-je faire ?

Je vous remercie d'avance pour votre temps et vos conseils...

Par **janus2fr**, le **06/09/2021** à **18:33**

Bonjour Yukiko,

Un bail étudiant de 9 mois ne se reconduit pas, il n'est donc pas question de ne pas le reconduire.

Concernant Les charges, s'agissant d'un meublé étudiant, je suppose qu'il s'agit de charges forfaitaires, donc il y a bien un calcul à faire ou, pourrait-on dire une estimation.

Par **Donpoloproprrio**, le **07/09/2021** à **10:58**

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses

Il me semblait avoir lu que pour que le locataire ait le droit d'heberger une autre personne, il

faillait qu'ils soient proches, de la même famille ou en couple.

Concernant les clés, elles sont sécurisées et je possède une carte permettant la reproduction. Ai-je le droit de refuser de lui fournir ?

Il s'agit effectivement d'un meublé étudiant, avec un forfait de charges (dans mon cas, l'eau et le chauffage sont compris).

Je vous remercie

Par **Tisuisse**, le **07/09/2021** à **11:52**

Bonjour,

Le locataire en titre est chez lui, rien ne lui interdit de recevoir qui il veut et pour le temps qu'il veut.

En ce qui concerne la "cachette" possible des clés, essayez de la trouver et confisquez ces clés dès qu'il sera parti. Il viendra vous en réclamer un trousseau mais vous lui répondrez que vous êtes obligé de les refaire, à ses frais. Cela pourrait bien le calmer.

Pour le bruit, pas d'excuses, il est interdit de nuit mais aussi de jour et la police peut intervenir et verbaliser. Au besoin, vous faites constater ces bruits, déposez plainte et demandez au tribunal la résiliation du bail.