



Un locataire parti depuis 2 mois peut-il réclamer ?

Par Liliwater, le 06/03/2015 à 12:11

Bonjour,

Nous avons loué 7 mois une maisonnette en vide bien qu'entièrement équipée (mise à disposition gratuite de lave-vaisselle, lave-linge etc...).

Nous leur avons installé une VMC (nous avons les preuves) qui se déclenche toute seule mais qu'ils ont refusé de brancher. Qu'ils se refusaient à ouvrir fenêtres et volets nuit et jour malgré mes demandes répétées.

A leur départ le samedi 2 août 2014, l'état de la maisonnette ne permettait absolument pas l'arrivée des nouveaux locataires le dimanche 3 août 2014 ; s'agissant d'un week-end, nous n'avons pu demander à une société de ménage de réaliser ces travaux que nous avons fait nous même (169 € à deux pour 13h entre le samedi et le dimanche).

Nous leur avons restitué leur caution moins d'un mois leur départ en leur indiquant que nous déduisions :

- les produits nettoyant achetés (factures à l'appui)
- les 13h de ménage effectué soit 7,50€ /h
- sur leur proposition, nous avons accepté de déduire le montant du reliquat d'énergie.

En octobre, ils saisissent l'UFC Que Choisir déclarant qu'on leur louait un "cabanon de jardin insalubre" - nous avons un rapport des services de l'hygiène déclarant qu'il est conforme ; indiquant qu'on leur revendait de l'électricité (ils ont un propre compteur et notent le n° et nous indiquent eux même le montant qu'ils doivent nous restituer) et contestent l'état de saleté (je leur ai envoyé 2 photos et une attestation des nouveaux locataires).

En novembre, ils saisissent la DDPP qui a constaté les pièces qu'on leur a transmise indiquant que la maisonnette a été achetée comme "habitation" comme indiqué sur l'attestation du Notaire et le rapport des services de l'hygiène.

En janvier, nous allons à une conciliation au Tribunal d'instance où nous apprenons :

- qu'ils exigent le remboursement de leur consommation d'énergie (nous ne savions pas que nous n'avions pas le droit - ils calculaient eux même au vu de leur propre compteur, la somme qu'ils devaient nous restituer puisque c'est nous qui payons la facture globale),
- que j'aurais refusé qu'ils aient accès à une autre distributeur d'énergie (mais ils ne l'ont jamais demandé sinon nous aurions su que ce n'était pas possible)
- que nous n'apportons pas de facture pour les 169 euros de nettoyage - c'est vrai mais nous étions dans l'impossibilité matérielle de trouver une société le samedi pour le dimanche, les nouveaux locataires arrivaient le lendemain dimanche à 17h,
- demandent 500 euros à titre de dommages et intérêts en raison du fait que j'aurais prétendu que dans leur pays, c'était des gens "sales" ce que je n'ai jamais pu prétendre ne le pensant pas et qu'aucune pièce ne pouvant être apportée pour étayer ces dires puisque je ne l'ai pas dit,

Aussi, pourquoi ne pas nous avoir parlé de cette histoire d'électricité avant leur départ ; nous aurions pu nous renseigner et adopter la meilleure solution dans leur intérêt ? nous n'étions même pas au courant ! faut dire, maintenant nous le sommes !

Aussi, comment puis-je m'en sortir dans cette histoire où nous n'avons cessé de prouver notre bonne foi ; qu'au regard du nombre de services qu'on leur a rendus, nous sommes estomaqués de leur attitude et que maintenant, nous devons passer devant le tribunal d'instance.

Quels conseils pouvez-vous me donner ?

J'ai lu un arrêt de la Cour de cassation (Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 2 octobre 2013, 12-24.795, Inédit | Legifrance) qui précise ALORS QUE dans le cas où un contrat nul a cependant été exécuté, les parties doivent être remises dans l'état dans lequel elles se trouvaient avant cette exécution ; que lorsque la remise en état se révèle impossible en raison de la nature des obligations résultant du contrat, la partie qui a bénéficié d'une prestation qu'elle ne peut restituer doit s'acquitter du prix correspondant à cette prestation ; qu'il était constant que la société Emitech ne pouvait restituer l'électricité que lui avait fournie la société Giat Industries ; qu'en déboutant cependant cette dernière de sa demande en paiement au titre des prestations fournies par elle à Emitech, et en la condamnant à rembourser les sommes d'ores et déjà perçues de ce chef, la cour d'appel a violé les articles 1131 et 1234 du code civil.

Peut-on s'en prévaloir ?

en outre, des locataires peuvent-ils demander un remboursement alors qu'ils sont partis des lieux depuis plus de 2 mois ?

Enfin, comment puis-je me sortir de cette histoire ?

Je vous remercie vivement de tous vos conseils,
cordialement
Liliwater

Par **janus2fr**, le **06/03/2015** à **13:55**

Bonjour,

Etre bailleur nécessite tout de même une connaissance minimum des lois ! Sinon, vous pouvez prendre un mandataire (agence) qui s'occupe de tout !

Vous êtes censé respecter la réglementation et faire valoir votre bonne foi ne suffit pas pour excuser un non respect. Imaginez le conducteur qui passe au rouge et qui s'excuse en disant "je ne savais pas qu'il faut s'arrêter !".

En règle générale, la revente d'énergie (électricité et gaz) est interdite pour un particulier. Le logement loué doit être équipé des compteurs nécessaires pour que le locataire prenne ses propres abonnements chez les fournisseurs de son choix. Seul cas où le bailleur peut garder les abonnements à son nom, c'est uniquement dans le cas de la location meublée et du régime des charges forfaitaires.

Pour ce qui est du nettoyage, vous ne pouvez pas facturer des heures de travail à votre locataire si vous n'êtes pas professionnel. Vous ne pouvez lui facturer que les produits achetés et en présentant la facture d'achat.

Le locataire est ici en droit de demander le remboursement des sommes que vous lui avez illégalement prises (consommation d'électricité et heures de nettoyage).

Le locataire a 3 ans pour demander réparation...

Par **Liliwater**, le **06/03/2015** à **14:59**

Bonjour,

Merci pour cette réponse. Je suis d'accord, cela dit, si je ne savais pas que je ne devais pas franchir le feu rouge, je ne m'autoriserai pas pour autant à écraser quelqu'un en le franchissant.

Nous venons d'acheter cette propriété (cela fait 2 ans) comprenant la maisonnette située sur notre résidence principale. C'est un ensemble immobilier sur le même terrain. Nous ne sommes pas de pro. Nous n'avions eu qu'un locataire avant pendant 1 an et c'est un juriste qui nous a fait le bail et jamais il ne nous a parlé de quoi que ce soit. (les anciens propriétaires procédaient ainsi - nous avons continué rien de plus).

mais le fait qu'on ne soit pas des pro ne leur a jamais posé le moindre problème de fonctionnement puisqu'ils ne nous en ont jamais parlé (sinon on aurait pu le savoir) pas plus que pour nous rendre leur location dans un état incroyablement sale ! (et j'ai des photos).

Si le juge estime qu'on doit leur rembourser, on le fera mais il n'en demeure pas moins que cela resterait inéquitable d'une part, en raison du fait qu'ils ont eu un compteur (mais pas à leur nom mais au 2 janvier, ils étaient bien contents d'avoir du chauffage); que leur paiement auquel ils ne sont jamais opposés n'est que le résultat de leur propre consommation et que l'état dégradé dans lequel ils ont laissé cette location n'était pas conforme du tout avec le comportement en "bon père de famille" que chaque locataire doit adopter.

Merci beaucoup pour cette réponse ; moi, je suis seulement de bonne foi (et quand je pense que je leur ai prêté ma voiture et trouvé une place en crèche !!!!)