

Image not found or type unknown



## Location meublé et bail

Par **1234-/-;**, le **24/05/2024** à **11:10**

Bonjour, j'ai loué ma maison à des personnes de mauvaise foi qui s'était engagées à louer pour une durée d'un an notre bien car nous partions pour une mutation à l'étranger. cependant au bout de 6 mois rupture de bail car ils ont acheté une maison à 10km de la nôtre. Difficile de gérer depuis l'étranger, ils n'ont pas entretenu le jardin, dégradé un sol et refusé de signer le bail de sortie (car il était mentionné les dégradations)nous avons perdus 2 mois de location le temps d'organiser les réparations et de retrouver un locataire. J'ai refusé de leur rendre la caution car ils se sont servis de nous pour acquérir un bien ont faits preuves de mauvaise foi et j'ai dû faire changer le sol et l'entretien du jardin.

Suis-je dans mon droit?

bien cordialement

Par **Pierrepauljean**, le **24/05/2024** à **11:49**

bonjour

il semble que vous n'ayez pas suivi le processus réglementaire concernant la gestion de votre dossier suite au congé du locataire

s'agit il d'un bail suivant la loi de 89 ?

si oui, le locataire peut donner congé à tout moment en respectant le préavis

le propriétaire doit s'organiser pour effectuer l'état des lieux de sortie soit en contradictoire, soit par un commissaire de justice

en l'absence d'EDL de sortie le locataire est réputé avoir rendu les lieux en bon état

si le locataire a refusé de signer l'EDL de sortie, il fallait ne pas récupérer les clés et contacter un commissaire de justice

Par **Lingénu**, le **24/05/2024** à **12:32**

Bonjour,

Si la maison louée devait servir de résidence principale aux locataires, le contrat de location était encadré par la loi du 6 juillet 1989. Les locataires étaient en droit de vous donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois (location meublée).

Difficile de gérer depuis l'étranger : en ce cas, il faut donner mandat de gestion à un administrateur d'immeubles.

Entretien du jardin, dégradations : les locataires ont une obligation d'entretien et répondent des dégradations qui sont de leur fait.

signer le bail de sortie : plus exactement un état des lieux. En cas de difficulté, il faut faire dresser l'état des lieux par un commissaire de justice.

L'état des lieux fait l'objet des articles 1730 et 1731 du code civil :

*Article 1730 : S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.*

*Article 1731 : S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.*

Vous ne dites pas s'il a été fait un état des lieux d'entrée.

[quote]

J'ai refusé de leur rendre la caution car ils se sont servis de nous pour acquérir un bien ont faits preuves de mauvaise foi et j'ai dû faire changer le sol et l'entretien du jardin.[/quote]

Se servir de vous pour acquérir un bien : ce n'est pas un motif vous permettant de conserver le dépôt de garantie.

*ont faits preuves de mauvaise foi* : cela ne veut rien dire

*j'ai dû faire changer le sol et l'entretien du jardin* : sans état des lieux, il vous sera quasiment impossible de prouver que la retenue du dépôt de garantie était légitime.

Par **1234-/-;**, le **24/05/2024** à **13:37**

Un état des lieux a été fait et un état des lieux de sortie aussi mais ils ont refusé de signer car ils étaient pas d'accord. C'était une tiers personne qui nous as représentés.

Et les frais que j'ai engagé : entretien du jardin, changement de sol et ménage ?

Donc le locataire a tous les droits

Par **Lingénu**, le **24/05/2024** à **14:09**

Le locataire n'a pas tous les droits mais si le bailleur ne prend pas les dispositions adéquates pour se constituer des preuves des manquements de son locataire à ses obligations, il a le plus grand mal à faire valoir ses droits.

Si l'une des parties refuse de signer un état des lieux à l'amiable, la solution est de faire établir un état des lieux par un commissaire de justice dont le constat fera foi.

Par **janus2fr**, le **24/05/2024** à **14:14**

[quote]

et un état des lieux de sortie aussi mais ils ont refusé de signer car ils étaient pas d'accord.

[/quote]

Bonjour,

C'est le droit de chacun de refuser de signer. Mais si l'état des lieux n'est pas signé, c'est comme si il n'existait pas et le locataire est réputé avoir rendu le logement en bon état.

Devant le refus de signer du locataire, il fallait mandater aussitôt un huissier (commissaire de justice).

Dans la situation actuelle, rien ne vous autorise à garder le dépôt de garantie...

Par **Pierrepauljean**, le **24/05/2024** à **14:22**

nous sommes 3 à vous avoir expliqué que vous n'avez pas suivi la procédure adéquate.....

avez vous lu la loi de 89 ?

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310>

Par **1234-/-;**, le **24/05/2024** à **14:28**

Je comprends et vous remercie pour ces réponses. Non je n'ai pas pris de disposition car j'ai sincèrement pensé bien faire les choses. A l'étranger j'ai eu du mal à gérer avec le décalage horaire le boulot et les enfants mais vous l'avez bien tous dis merci j'ai pas bien fais les choses.