



Le propriétaire demande de quitter les lieux.....

Par **Pia47**, le **10/12/2015** à **08:28**

Bonjour,
Ma fille occupait un appartement en location sous bail 3-6-9. Elle décide de prendre un petit chien ce qui n'a pas été du goût du propriétaire et surtout du locataire du dessus. Son propriétaire lui adresse un courrier lui demandant de quitter les lieux au plus vite, à cause de cette nuisance. Elle lui adresse un courrier LRAR pour l'avertir de son départ. Le jour J, ils font l'état des lieux et ma fille attend qu'on lui rende la caution moins les frais d'un débouchage de lavabo.
A ce jour, son propriétaire lui a envoyé une LRAR lui spécifiant qu'il porte à sa connaissance que le préavis est de 3 mois et que pour compensation il se garde la caution, alors que c'est lui qui lui a demandé de partir. A cela s'ajoute, les frais de débouchage de lavabo 50€ (pas de facture justificative), plus la consommation d'eau et les ordures ménagères ce qui est normal.
Ma question est de savoir si ma fille doit absolument perdre sa caution pour compensation financière auprès de ce propriétaire ? Quels sont ses droits par rapport à ce problème ?
Je vous remercie de pouvoir m'apporter un éclaircissement à cette situation.
Dans l'attente de vous lire au plus tôt.
Cordialement.

Par **Lag0**, le **10/12/2015** à **08:54**

Bonjour,
Un bail 3-6-9 est un bail commercial !!!
Je suppose donc que votre fille avait un bail classique d'habitation.
Concernant le chien, un locataire a tout à fait le droit d'en avoir un, le bailleur ne peut pas s'y opposer (sauf catégorie 1) mais, bien entendu, ce chien ne doit pas causer de troubles de voisinage.
Pour ce qui est du congé, il semble bien ici que ce soit votre fille qui ait donné congé puisque le bail n'a pas été résilié par voie de justice. Elle est donc redevable du loyer et des charges durant tout le préavis sauf si le logement est reloué avant.

Par **Pia47**, le **10/12/2015 à 19:31**

Bonsoir,rnIl s'agit bien d'un bail classique. Par contre, c'est son propriétaire qui lui a adressé une LRAR lui demandant de quitter les lieux au plus tôt sans demander de préavis. Elle a repris les termes de la lettre de son propriétaire et lui a confirmée son départ comme il le lui demandait et par LRAR.rnMa question reste la même, à savoir est-ce normal que ce monsieur se permettent de lui garder sa caution pour compensation, alors que c'est lui qui demande le départ du locataire?rnJe vous remercie pour vos réponses.

Par **Lag0**, le **11/12/2015 à 07:19**

Je pensais vous avoir répondu...rnVotre fille n'avait aucune obligation de partir, la lettre du bailleur n'avait aucune valeur. Pour la forcer à partir, le bailleur ne pouvait passer que par la justice et celle-ci n'aurait certainement pas prononcé la résiliation du bail.rnC'est donc bien, officiellement, votre fille qui a donné congé (comme vous dites : "et lui a confirmée son départ comme il le lui demandait et par LRAR"). Or, en cas de congé du locataire, celui-ci est tenu au paiement du loyer et des charges jusqu'au terme du préavis, même s'il quitte le logement avant.rnLe bailleur a donc, bien évidemment, le droit d'utiliser le dépôt de garantie (et non la caution) pour solder les "reste à payer" tels les derniers loyers. Il pourrait même demander le complément puisque ce dépôt de garantie sera probablement insuffisant.

Par **Pia47**, le **11/12/2015 à 07:29**

Merci pour votre réponse.rnJe trouve ça injuste que ma fille se retrouve dans cette situation alors qu'elle n'a fait qu'exécuter la demande du propriétaire.

Par **Lag0**, le **11/12/2015 à 07:38**

Le propriétaire a t-il écrit qu'il renonçait à tout préavis si votre fille partait ?rnSi oui, avec cet écrit, il y a un recours possible...

Par **Pia47**, le **11/12/2015 à 08:36**

Voici l'écrit du propriétaire que j'ai : "Je pense que vous comprendrez mon mécontentement à votre égard. De ce fait, je vous demande de quitter les lieux le plus tôt possible." Cette lettre date du 13/08/2015.rnMa fille lui a fait part de son départ verbalement et confirmé par LRAR début octobre : "suite à notre entretien et accord verbal et suivant votre lettre , je viens par la présente vous informer que je quitterai l'appartement situé....., le 31/10/2015 et que l'état des lieux sera fait le jour même".rnVoilà ce que je possède comme écrits.

Par **Lag0**, le **11/12/2015** à **08:50**

Malheureusement, aucun engagement du bailleur de "faire cadeau" à votre fille de son préavis si elle consentait à partir ce qu'elle n'était pas obligée de faire...