



## Preavis non fait et retenue de caution

Par **lisa006**, le **12/02/2015** à **14:57**

Bonjour,

Nouvelle sur ce forum, je me lance sur les conseils d'une amie, à vous conter mes mésaventures pour essayer d'avoir une petite réponse sur ma location d'appartement. Je suis propriétaire d'un F1, refait à neuf il y a 10 mois, je l'ai loué au mois de mai dernier à une jeune fille tout à fait correcte.

Il s'est avéré que cette même jeune fille m'avait donné des bulletins de salaire ne correspondant pas à son activité actuelle.

Ceci étant nous faisons un EDL d'entrée et tout se passe très bien. Au début du mois de novembre dernier, nous nous apercevons que la demoiselle déménage ses affaires sans nous avertir. De suite, je lui envoie un message lui demandant si elle a l'intention de quitter l'appartement de m'envoyer un courrier RAR un mois avant pour pouvoir me retourner et lui trouver un remplaçant.

Ce courrier je ne l'ai jamais reçu, par contre, une semaine plus tard (toujours en novembre) ma locataire me demande par sms si elle peut encore rester dans l'appartement n'ayant pas trouvé d'autre logement, j'accepte en lui demandant une fois de plus de me prévenir un mois avant par courrier RAR pour le préavis.

Fin janvier de cette année, je reçois un message (sms) de sa part me disant qu'elle veut me rendre les clefs, après avoir refait la peinture des murs. (Clefs de serrure multipoints très chères). J'accepte bien entendu en lui précisant qu'il m'est indispensable de recevoir son courrier RAR de préavis. Nous nous retrouvons le 5/02/2015 pour état des lieux de sortie et remise des clefs. Elle me confirme qu'elle a envoyé le courrier RAR.

A la remise des clefs il s'avère qu'elle en a perdu une. Le problème étant qu'il ne me reste plus qu'une clef, et je suis obligée de changer le cylindre pour plus de sécurité ne sachant pas à qui elle a pu donner la clef de l'appartement, le badge de l'entrée de l'immeuble à quant à lui était également perdu.

Ma locataire a refusé de signer l'EDL de sortie.

J'ai reçu il y a trois jours le fameux RAR de ma locataire, me disant qu'elle m'a prévenu en novembre de son départ, qu'elle m'avait payé assez et qu'elle exigeait de retour de sa caution. Mon problème est donc que pour moi son seul courrier RAR du 03/02/2015 est la seule notification officielle du début de son préavis. Par ailleurs, le montant des travaux pour la serrure et les clés s'élève au-delà du montant de la caution ; et je n'ai pas reçu de loyer pour le mois de février.

Oui j'ai vraiment l'impression de m'être faite avoir, j'ai sans doute été trop gentille ou alors la personne à qui j'ai loué l'appartement ne connaît pas les procédures de location; ce qui ne change rien mon à problème. Qu'est-ce que je peux faire, pour éviter tout souci avec mon ancienne locataire, puis je garder sa caution, afin de faire les travaux et serrurerie et pour le mois de février non payé. Je suis complètement perdue face à tout ça.

Comptant vivement sur une réponse de la part d'une ou d'un conseiller bien avisé.  
Je vous remercie grandement.

Par **cocotte1003**, le **12/02/2015** à **15:34**

Bonjour, le préavis de votre locataire commence à réception de la LRAR et dure un mois. Soit vous ne trouvez pas un autre locataire Durant le préavis et il est à charge de votre ancienne locataire, soit vous en trouvez un autre et ils paye t tous deux au prorata de leurs occupation. Vous pouvez garder le dépôt de garantie pour régler les impayés. Faites faire in état des lieux de sortie par huissier cela vous évitera les problèmes et que le locataire signé ou pas n'a pas d'importance puisque vous pourrez retenir tous les travaux à faire avec des devis ou factures à l'appui même si cela dépasse le montant du dépôt de garantie. Les frais d'huissier seront à votre charge et il pourra faire les démarches pour recouvrer les impayés si la locataire ne paye pas. La prochaine fois que vous l'ouvrez, pensez à demander une personne caution, vous aurez ainsi plus de chance de rentrer dans vos frais, cordialement

Par **lisa006**, le **12/02/2015** à **16:18**

Merci cocotte1003 pour votre réponse. Il n'y a pas vraiment de travaux à refaire, la peinture a été mal faite, mais c'est propre. Mon ancienne locataire étant persuadée que son sms de novembre est suffisant pour jouer le role de préavis et ayant refait la dite peinture, j'ai bien peur qu'elle ne comprenne pas que je lui retienne sa caution pour toutes les autres défaillances. Je pense que je n'ai pas fini d'en entendre parler. Merci encore pour vos conseils. Cordialement

Par **moisse**, le **12/02/2015** à **16:38**

Bonsoir,

[citation]j'ai bien peur qu'elle ne comprenne pas que je lui retienne sa caution pour toutes les autres défaillances[/citation]

L'école de la vie n'est jamais gratuite. C'est le cout de sa négligence et de sa conduite fantaisiste.

[citation]Mon ancienne locataire étant persuadée que son sms de novembre [/citation]

SMS ou TAM-TAM, fumée en langage NAVAJO, c'est la même chose, on l'envoie mais on ne sait pas qui le reçoit ou même si quelqu'un reçoit le message.

Par **lisa006**, le **12/02/2015** à **16:43**

merci encore. Bonne fin de journée.

Cordialement