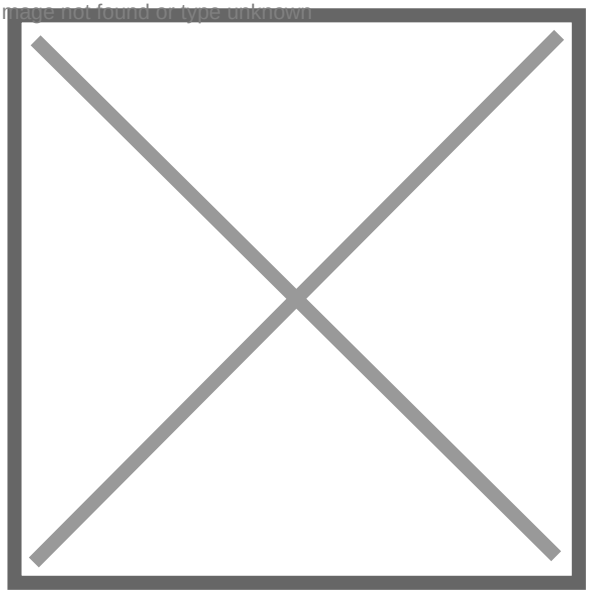
Image not found or type unknown



Litige avec un locataire mécontent

Par **ducalme60**, le **06/04/2013** à **16:10**

bonjour
Je vous appelle à l'aide car nous ne savons pas comment faire.
Mon mari a reçu en héritage il y a un an un immeuble locatif ancien que son père avait aménagé.
La facturation de l'électricité se faisait par répartition de charges entre les différents logements : un seul compteur edf au nom du propriétaire, des sous compteurs pour connaitre la consommation de chaque locataire.
Nous avons entrepris depuis un an des travaux pour améliorer la distribution d'eau et d'électricité de chaque logement ainsi chaque locataire a maintenant son chauffe eau individuel mais pour l'instant toujours des sous compteurs pour l'électricité ;
il y a 4 logements et nous avons entrepris la rénovation électrique de chacun, nous venons de finir le 2ème logement car nous avons bien l'optique de faire mettre un compteur edf pour chaque logement comme apparemment c'est obligatoire, et pour être bien plus tranquilles à notre niveau...
Mais il nous reste encore 2 logements à rénover. Nous ne pouvons financièrement ou matériellement faire plus vite.
Deux agences nous ont contacté car au vu des photos des logements dans la presse et après leur visite, ils souhaitaient les gérer pour nous.
Ils nous ont dit qu'ils avaient encore dans leur parc de location des logements sans compteur individuel.
Il s'agit de logement qualifiés de "social" au niveau des loyers demandés et nous envisageons de passer une convention à ce sujet (vu avec un représentant départemental).
Je tiens à préciser que ces logements bien qu'anciens n'ont pas de problème de décence ni de sécurité. Nous ne sommes pas des profiteurs.
Nous rencontrons tout dernièrement des problèmes avec un "ancien" locataire qui n'est pas content que nous ayons fait des travaux dans d'autres logements avant le sien
et qui depuis ne cherche que des embrouilles : refus d'abord de payer le loyer, puis paiement

tardif puis nuisances sonores et j'en passe et des meilleures pour les échanges verbaux.
Nous avions fait des démarches pour une conciliation connaissant la personne et ses dérives possibles (il se remet à boire).
Le pire c'est que nous voulons vraiment reprendre tout au fur et à mesure mais l'ordre des travaux commencés s'est fait à la suite de contraintes techniques ou de circonstances (logement devenu libre).
Il y a maintenant dans l'immeuble un local technique fermé à clé pour des raisons de sécurité et pour protéger les autres sous compteurs.
Il a décidé de partir, c'est son droit.
Il ne veut pas faire son préavis de 3 mois et se met à nous menacer de problèmes avec edf car il n'a pas de compteur individuel, menaces d'avocat...
Il exige la clé du local technique.
Pour des travaux dans son logement, il affirme des choses invérifiables puisque son ancien propriétaire est décédé mais que ma belle mère dément.
Le bail a été fait correctement en 2000 par nos parents (location libre) malheureusement l'état des lieux semble perdu à notre niveau.
Quant au locataire, il a perdu et le bail et l'état des lieux.
Je précise que nous faisons tout règlementairement : quittance, relevés ...et que jusqu'à présent il n'y avait aucun problème avec lui (à part sa tendance à payer au 15 du mois !) et en tout cas pas de problème avec les autres qui nous trouvent plutôt "gentils".
Nous essayons d'avoir un dialogue en cas de besoin avec chacun d'eux, comme nos parents le faisait.
Nous tenons à rester dans du logement social pour aider les gens qui aujourd'hui ont tant de mal à se loger.
Mais ... comment réagir avec ce locataire indélicat et réagir face à ses menaces, réagir avec quelqu'un qui ne veut rien entendre ?
Nous sommes à un stade où nous pensons que le mieux pour tous est en effet qu'il parte.
Pour edf, nous ne sommes pas trop inquiets car les travaux entrepris ont pour but de régler ce problème mais en même temps de telles menaces nous angoissent.
Notre angoisse c'est que les travaux ne sont pas finis et donc ce locataire peut-il vraiment nous créer des difficultés ?
Nos enfants sont locataires et nous savons bien que ce statut n'est pas simple.
Mais ce que je lis sur les forums est désespérant de rancœurs envers les propriétaires.
Découragés, nous cherchons des conseils pour savoir que faire et comment réagir.
J'ai 60 ans et sincèrement je ne vois pas comment faire mieux.
Merci

Par **cocotte1003**, le **06/04/2013** à **18:24**

Bonjour, EDF n'est pas concerné par le problème du manque de compteur individuel par contre le locataire peut refuser de payer les factures d'électricité que vous lui présentez. Légalement le locataire n'a aucune raison pour demander à ne pas régler son préavis tant que le bien n'est pas reloué. Pas d'état des lieux d'entrée =appartement remis en bon état donc tous les dégats notés dans l'état des lieux de sortie seront à la charge du locataire, cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **06/04/2013** à **19:35**

Bonjour,
Pour ce qui est de l'absence de compteurs électriques, c'est effectivement une situation anormale.
Le seul cas où le propriétaire peut garder à son nom l'abonnement, c'est, uniquement en location meublée, lorsque les charges sont forfaitaires.
Donc ici, location vide, le locataire n'a pas à vous payer des pseudos factures EDF et s'il en a payé, il peut vous contraindre à le rembourser sur les 5 dernières années.
Vous avez décidé de tout mettre en conformité, c'est une bonne idée, mais ne tardez pas trop car les locataires sont de plus en plus conscients de leurs droits (et c'est aussi une bonne chose).

Par **ducalme60**, le **07/04/2013** à **02:56**

Merci à tous de vos avis.

[s]*Légalement le locataire n'a aucune raison pour demander à ne pas régler son préavis tant que le bien n'est pas reloué.*[/s]
C'est pourtant ce qu'il affirme vouloir faire.
Le locataire nous appelé ce matin.
Il dit nous adresser un courrier lundi pour donner son congé, il ne mettra pas de date car il ne sait pas quand il va partir.
Il dit qu'il ne peut payer 2 loyers (là on comprend, c'est normal!) pour autant devons-nous perdre 2 mois de location ?
Il dit pouvoir nous imposer un autre locataire pour réduire son préavis.
Or si il part, au lieu de faire de simples améliorations dans ce logement, nous aimerions repenser la distribution générale du logement et là financièrement le respect du préavis serait financièrement préférable , et cela demande un logement inoccupé.

[s]
le locataire n'a pas à vous payer des pseudos factures EDF [/s]
alors comment faire régler les charges d'électricité en location libre : par forfait , provision sur charges ?
le compteur individuel est la seule option possible ?
le locataire consomme et ne règle pas ?
[s]
il peut vous contraindre à le rembourser sur les 5 dernières années[/s]
alors là je suis catastrophée ! nous ne le gérons que depuis un an environ et nous faisons tous les travaux pour améliorer la distribution même si des compteurs individuels ne sont pas encore mis.

Le problème est complexe.
[s]*Le fait d'hériter d'une situation anormale n'exonère pas de l'obligation d'avoir un compteur individuel et ceci depuis de nombreuses années.*[/s]
Je suis d'accord sur le fond et c'est bien pour cela que nous avons entrepris des travaux dès le début de 2012 càd dès que nous sommes devenus propriétaires et que nous avons eu

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

connaissance de ce problème en contactant un artisan.
Que chacun ne paie que ce qu'il consomme, voilà quel était notre souhait : ne pas continuer une gestion avec un système de forfait de charges.
La pose de chauffe eau individuel a été le plus rapide à faire, techniquement ne me demandez pas pourquoi - c'est l'entreprise qui a fait cela.
La création d'un local technique est allée de pair et ce locataire voudrait aujourd'hui avoir la clé de ce local ; (ce qui nous préoccupe pour des raisons de sécurité générale et parce que cela lui donnerait l'accès à toutes les vannes ou tableau électrique général. Par contre nous acceptons tout à fait de le lui ouvrir pour lire les compteurs quand il le veut !)
Le premier étage vient d'être terminé , un des 2 logements est un meublé donc c'est une autre règle.
Au second, le logement voisin de ce locataire avait été rénové par nous en 2011 pour aider la propriétaire d'alors (la maman de mon mari, son papa venant de décéder) ; ce logement venait d'être récupéré par la propriétaire après que le locataire soit parti à la cloche de bois, devant 8 mois de loyer et ayant littéralement tout saccagé à l'intérieur... locataire par ailleurs amené à l'ancienne propriétaire par celui avec qui nous sommes en conflit aujourd'hui.

Pourquoi de telles réactions chez ce locataire ?
[s]est ce que son logement ne nécessite pas de travaux ? [/s]
Ce locataire a vu nos autres rénovations intérieures et je pense qu'elles lui font envie. C'est vrai qu'un logement refait à neuf est plus attrayant.
Il nous en veut de ne pas avoir commencé par chez lui des travaux ; pas que pour de l'électricité loin de là ; il voudrait aussi rénover son logement : changer l'évier de place (ce qui veut dire refaire plomberie et faïence), mettre plus de prises de courant dans la cuisine (compréhensible mais voir pourquoi il en a moins...), mettre du placo sur les murs qui ont un enduit ciment car ce n'est pas facile de planter un clou, repeindre ou retapisser...
Il a lui-même abattu une cloison (celle qui portait des prises de courant...) sous l'ancien propriétaire (avec son accord apparemment); il a repeint comme il le voulait son logement mais trouve que cela fait moche maintenant, il a enlevé des portes (qui sont où ?) et du revêtement au sol...
Nous avons retrouvé des photos faites en 2004 avec mon beau père; le logement était certes modeste mais gentil ; les aménagements que le locataire a réalisés ensuite n'ont rien amélioré bien au contraire.
Il se met à nous reprocher - nous, les propriétaires actuels - de ne pas avoir fini les travaux dans son logement (la cloison cassée), [s]travaux entrepris par lui[/s] et dont nous ne sommes pas responsables.
C'est par ailleurs quelqu'un qui a eu un parcours de vie difficile et qui est aigri ; en plus apparemment il recommence à boire (ma belle maman son ancienne propriétaire le connait depuis 20 ans et ils l'ont régulièrement assisté). C'est une personne complexe.
Le locataire arrivé il y a 1 semaine dans un autre appartement a déjà dû intervenir 2 fois pour tapage de nuit et au petit matin (le fautif est allé s'excuser de son état plus tard).
Nous avions vraiment l'intention de poursuivre en améliorant aussi chez lui. Mais il ne nous en laisse pas le temps.
Il a dit au téléphone à mon mari ce matin que nous aurions dû lui donner le logement libéré au 1er pour qu'il aille y manger et refaire pendant ce temps des travaux chez lui ... autrement dit ne pas relouer ce dernier pendant ce temps là ! Mais ce logement du 1er nous était déjà redemandé et les travaux sont devenus prioritaires dans celui-ci.
Je regrette si c'est son logement qui n'est pas passé en premier mais il a fallu tenir compte de contraintes techniques (emplacement du local technique créé en 2012) ou de contraintes matérielles comme la nécessité de profiter de la libération d'un logement pour certains chantiers.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je le répète : ces logements bien qu'anciens n'ont pas de problème de décence ni de sécurité.
Les locataires ont tous déjà les équipements internes nécessaires : aération, vmc, double vitrage...
Et puis chez le locataire qui conteste il n'y a rien d'impératif ni de prioritaire, tout est dans l'amélioration.
Et puis nous faisons vraiment déjà le maximum financièrement et physiquement.
Et nous avons toujours et encore des demandes en attente.
Notre souci n'est donc pas à ce niveau.
Nous vivons très mal d'être accusés ainsi malgré tous nos efforts pour faire progresser cet immeuble, sans en profiter au niveau du prix.

Essayer de dialoguer ?[s][/s]
C'est fait : un échec total; il s'enferme dans ses rancœurs qui dépassent je le crains notre relation mais sur laquelle il focalise tout (avis aussi de son voisin).
Tout a dérapé en un mois.
Nous avons même pris conseil auprès de conciliateurs départementaux connaissant le caractère de la personne ; nous avons même discuté avec son fils de 17 ans qui nous a dit " je me doute bien que vous n'allez pas laisser un des 4 logements sans rénovation..."
Je me demande aussi si il mesure que rénovation veut dire ajustement du loyer , qui reste d'après le conciliateur du tarif social et qui nous conseille de passer sous convention sociale puisque nous le ferions déjà.

Vous avez le bail signé je suppose et vous respectez vos obligations[s][/s]
oui mais ...
Nous ne voulons pas l'embêter sur aucun de ses droits.
et il ne veut quand même pas faire de préavis de 3 mois (il aurait trouvé un logement HLM) et il a parlé ce matin de nous envoyer un courrier sans mettre de date dessus pour son départ car il ne sait pas quand il va partir...

Au bilan, nous courbons le dos des tracasseries à venir malgré toute notre bonne volonté.
Nous allons certainement perdre 2 mois de préavis sans pouvoir prévoir la date de son départ car sinon rentrer dans des procédures judiciaires ???
Nous allons peut être recevoir une lettre d'avocat nous accusant de ....?????
Quelques insomnies à venir aussi comme là à l'instant où je vous réponds.
Notamment en lisant que le locataire pourrait refuser de payer l'électricité qu'il dépense, et qu'il pourrait même nous demander qu'elle lui soit remboursée sur 5 ans ! (réponse d'un autre forum) et ce alors que nous ne le gérons que depuis une année et ce alors que nous faisons des travaux pour corriger ce défaut ???

Ceci étant dit, malgré notre peu d'expérience (propriétaire à 60 ans) nous avons de bonnes relations avec 3 autres locataires.

Par **ducalme60**, le **07/04/2013** à **03:01**

Et nous avons toujours et encore des demandes en attente.

euh ! je voulais dire que nous avons toujours d'autres demandes pour des locations;
je ne voulais pas parler de demandes de travaux bien sûr...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **cocotte1003**, le **07/04/2013** à **06:00**

Bonjour, regardez dans votre bail, normalement le préavis est de trois mois Durant lesquels le locataire doit régler le loyer et les charges, au besoin vous le ferez faire pour les impayés. La date de début de préavis est obligatoirement la date de réception de la LRAR. Pour l'électricité, évidement ce n'est pas moral pour vous mais le locataire doit avoir le choix de son fournisseur l'électricité et la loi impose donc un compteur individuel, la facture est à votre nom, c'est vous qui etes responsable du paiement. Il n'y a pas de solutions pour faire payer le locataire, en bail non meublé sauf pour les parties communes du bâtiment. Vous devez respecter la législation et comme vous avez héritez et accepter l'héritage c'est avec tout ce qui va avec, les recettes comme les dettes c'est pourquoi le locataire peut obtenir le remboursement des sommes l'électricité qu'il a en fait payé à tord. Bailleur comme locataire peuvent revenir sur les cinq dernières années pour réguler les charges. Le locataire n'avait pas a faire des travaux de changement de place de cloison sans l'autorisation écrite du bailleur. Il faut impérativement retrouver l'état des lieux d'entrée pour l'obliger à remettre en place, à ses frais, le bien. Vous n'avez aucune obligation d'accepter la demande de changement de place de l'évier. Un locataire prend le bien dans l'état pu il se trouve, il ne peut vous imposer des travaux qu'en cas de dangerosité ou d'insalubrité ou d'usure de certaines choses, cordialement

Par **Lag0**, le **07/04/2013** à **10:50**

Bonjour,
Je ne répondrai pas à tout car, franchement, je n'ai pas eu le courage de lire ce "roman"...
Pour ce qui est du préavis, tout le monde doit respecter la loi, ici la loi 89-462 sur les locations vides.
Sauf cas particuliers de préavis réduit à un mois, le préavis est de 3 mois et il commence soit lorsque le bailleur signe l'accusé de réception de la lettre de congé, soit à la première présentation par l'huissier si le locataire passe par un huissier.
Si le locataire désire partir avant le terme de ce préavis, il en a le droit, mais il reste tout de même redevable du loyer et des charges jusqu'au terme de ce préavis. La seule chose qui peut interrompre cette obligation, c'est si le logement est reloué (puisque le bailleur n'a pas le droit de toucher 2 loyers pour le même logement). En revanche, votre locataire se trompe, il n'a aucune possibilité d'obliger le bailleur à accepter un nouveau locataire. C'est le bailleur qui décide qui il prend comme locataire et il peut aussi décider de ne pas relouer...

Par **ducalme60**, le **07/04/2013** à **12:41**

Je vous remercie cocotte 1003 de votre réponse claire et rigoureuse.
Désolée Lag0 pour le roman, mais si la situation était plus simple...dans cette histoire l'affectif a pris le dessus pour nous et même si ce n'est pas raisonnable, c'est le cas.

Je suis d'accord avec tout, comme je l'ai dit les travaux entrepris ont cet objectif de régulariser cette lacune en électricité.
Il reste que pour l'obliger à faire son préavis, il faudrait rentrer dans une procédure judiciaire

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

puisqu'il ne veut rien écouter sauf nous menacer aussitôt de tout et de ...? c'est difficile pour nous moralement ce type de démarche. Nous ne savons pas encore pratiquer !
Il n'empêche que les travaux n'étant pas finis mais en cours, si lui entame une procédure actuellement nous restons "coupables" n'est ce pas ?
La rancœur du locataire en question vient 1) du fait qu'il semble à nouveau très perturbé personnellement et 2) qu'il focalise sur nous pour des travaux qu'il voudrait et que décemment ou avec les meilleures intentions du monde, on ne peut faire passer en priorité.
Les travaux, on est dedans depuis un peu plus d'un an : par des artisans pour ce que nous ne pouvons faire et payer, sur nos congés ou temps libre pour tout ce que nous savons faire et parce que financièrement on n'a pas le choix (nous réinvestissons toutes les rentrées en frais - et nous trouvons cela normal - mais on ne peut pas aller plus vite que la machine décemment...)
Je me demande où est le droit dans tout cela : il y a un problème, on intervient pour le corriger mais ce n'est pas assez et nous sommes face à un vrai chantage.
Je m'excuse de me répéter et je m'excuse de me laisser aller ainsi sur le forum ; en fait j'avais besoin je crois de pouvoir en parler et d'être confortée dans les points de droit, désarmée par autant de méchanceté soudaine (ce locataire est le nôtre depuis un an mais avant, depuis 1997, celui de mes beaux parents dans un autre logement, puis en 2000 dans le logement actuel. Le système appliqué par mes beaux parents pour la répartition des charges électriques lui convenait très bien et il ne l'a jamais contesté ; ils l'ont toujours aidé quand il était en difficulté) ... Au bilan, en voulant régulariser le système et le changer pour se mettre aux normes, c'est nous qui sommes devenus fautifs .
C'est dur à vivre et mon mari est en train d'en tomber malade.

Nous avions aussi une philosophie : accepter des locataires en situation fragile si ils s'engageaient à régler la redevance normalement - jouant sur un bail règlo et clair comme garanties, sur un contrat de confiance et pas que sur un système de ressources car nous pensons que des personnes peuvent avoir de petits moyens mais être honnêtes.
Ainsi un studio est loué à un monsieur au chômage, charmant et très correct (location de 19 m2 et un loyer de 160 €, un logement refait et avec un coin cuisine équipée-meublée) ; ainsi nous venons de relouer le dernier à un jeune en contrat emploi avenir (t2 de 22 m2 refait à 200€) ; le locataire désagréable a un t3 de 43 m2 pour 310 €.
Sommes nous abusifs ?
Nous nous demandons même : faut-il arrêter la vocation de cet immeuble de logement social avec les locataires qui vont avec, revendre l'immeuble et placer notre argent ...
Faut-il prévenir les éventuelles difficultés à venir en prenant un avocat?
Dès lundi, nous rappelons notre électricien que nous n'arrêtons pas d'essayer de ravoir depuis 3 mois pour continuer les travaux et EDF/ERDF pour voir avec eux où on en est des démarches à faire.
Le plus drôle c'est qu'apparemment nous ne rentrons même pas dans nos frais de dépense d'électricité de l'immeuble ; c'est dire si nous profitons du système actuel !
Je vous tiendrais au courant de l'évolution de la situation.
Cordialement à tous.

Par **cocotte1003**, le **07/04/2013** à **12:56**

Bonjour, il faut être claire. Et remettre les choses en place dans votre tête.la gestion immobilière c'est un travail pas une œuvre de charité. Vous prenez de très gros risques

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

financiers surtout en ne demandant pas de caution et oui quand vous aurez un locataire qui ne paiera pas il faudra régler le problème en justice. A l'Eure actuelle, aux vues des travaux vous n'avez pas le temps, ni le savoir pour gérer, le mieux serait peu être de confier la gestion à une Agence immobilière par exemple et voyez avec un comptable ce que vous rapporterez l'argent de la vente s'ils était placé, cordialement

Par **ducalme60**, le **07/04/2013** à **13:09**

Merci cocotte.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés