



Litige avec ex propriétaire

Par **cisco**, le **13/11/2012** à **15:19**

Bonjour,

J'ai reçu un courrier recommandé de mon ex propriétaire où il dit que j'ai quitté les lieux avant la fin de mon préavis, sans régler le loyer, les charges et en laissant le tout dans un état désastreux (contour de porte cassé, trous non bouchés, carrelage et parquet en mauvaise état etc...)

Il dit qu'il ne restituera pas ma caution et qu'il a saisi un huissier pour se faire rembourser les frais (déplacement etc..)

Lorsque je suis entré dans les lieux, nous devons faire l'état des lieux mais malgré mais nombreuses relances, il n'y a pas consacré de temps et me demande de noter tous ce que je vois d'anormale et que dès qu'il pourra nous le ferons.

Il m'a laissé croire qu'un sous-compteur était installé et que pour l'EDF nous déduirons ma consommation du compteur général de la maison voisine.

Une fois dans les lieux je m'aperçois qu'aucun compteur n'est installé. Je vais le voir pour plus d'explications. Il me dit qu'il croyait pouvoir le faire avant que je rentre et ensuite me fait entendre que l'ancien locataire lui versait 75€ par mois. Je lui ai fait entendre qu'il faut absolument un compteur car les bons comptes font les bons amis et de là il me dit ok. De nouveaux malgré mes relances, toujours rien.

Au bout de 4 mois il a du déménagé pour raisons professionnelles et un proche de sa famille viens installer un compteur mais ensuite il me dit que je lui dois 400€ sur la facture EDF sans aucune preuve de ce qui a réellement été consommé. Je lui ai fait entendre que c'était très excessif car je suis enté le 05.01.12, mais j'y est réellement habité mi mars à la suite de mon mariage.

Un proche installe donc un compteur ce jour et me dis qu'a présent on se base sur le réel et que par la suite on fera un lissage. La prochaine facture arrive il me demande de payer et de la via nos calcul c'est à lui de me retourner de l'argent. il m'expose ses problèmes financiers (découverts, relances des huissiers etc..). j'ai persisté et de ce jour son attitude change.

J'ai déposé mon préavis le dernier mois arrive et il me demande pourquoi j'ai pas fait le virement. je lui dit que j'ai toujours fais comme ça car les propriétaires que j'ai eu auparavant m'ont toujours dit de ne pas régler le dernier mois. Je sentais encore l'arnaque et donc je n'ai pas voulu régler.

Il me dit de quitter les lieux (j'ai encore les échanges sms) et donc il s'est déplacé avec sa femme pour en être sûr. N'ayant pas fini il me dit de remettre la clé au voisin. Puis cette lettre.

Cdlit,

Par **edith1034**, le **13/11/2012 à 16:55**

bonjour,

il n'a pas le droit de revendre de l'électricité c'est un acte pénal

pas d'état des lieux d'entrée, il ne peut rien vous réclamer à votre sortie

il a accepté le préavis de un mois, la loi n'impose que le maximum et non pas le minimum

pour tout savoir sur le bail

Par **cocotte1003**, le **13/11/2012 à 17:18**

bonjour, normalement c'est pas d'état des lieux d'entrée= appartement remis en bon état et pas d'état des lieux de sortie =appartement rendu en bon état donc pas de retenu sur dépôt de garantie (et pas caution). le bailleur a une semaine apres votre départ officiel pour mandater un huissier pour faire l'état des lieux. Votre dépôt de garantie ne doit pas servir à régler votre dernier mois de loyer, c'est contraire à la loi. De quand date la réception de votre LRAR de préavis ? avez vous droit au préavis réduit ou avez vous un bail non meublé ou une preuve d'acceptation de réduction de préavis ? avez vous une preuve de la restitution des clés ? cordialement

Par **cisco**, le **14/11/2012 à 12:33**

Bonjour et merci encore,

Il s'agit d'un bail non meublé. J'avais effectué 2 mois du péavis de 3 mois.

Nous avons donc quitté le 09.09.2012, n'ayant pas finis le jour même (car il nous a dit de quitter du jour au lendemain), il a fait venir sa soeur le jour même afin que je lui remette les clé pour le mardi suivant. Etant donné qu'il loue 3 maisons (collées avec cour commune), il a fini par me dire de rendre les clé au voisin car sa soeur n'est pas disponible mardi.

Il me dit qu'il est obligé de me faire quitter les lieux mais que dès qu'il relouera la maison il me rendra la caution en y déduisant les charges.

Depuis ce jour il me répond plus au téléphone et par hasard je l'ai croisé à ce logement même le jour où il l'a relouer.

Il me dit alors que tout rentre dans l'ordre et qu'il me fera le virment début de semaine. Depuis, il ne m'a rien verser, il ne répond pas au téléphone. Pour finir, le 12.10 je reçois la LRAR avec un tât de mensonge pour me faire peur je pense, et ne plus lui réclamer la caution.

Par **Lag0**, le **14/11/2012** à **13:30**

Bonjour,

Je confirme que le locataire est redevable des loyers et charges jusqu'au terme du préavis, même s'il quitte le logement avant, sauf s'il y a un nouveau locataire (loi 89-462).

Vous deviez donc bien continuer à payer jusqu'au bout, le dépôt de garantie n'ayant pas vocation à se substituer au dernier mois de loyer.

[citation]pas d'état des lieux d'entrée, il ne peut rien vous réclamer à votre sortie [/citation]
Ca, c'est totalement faux, pas d'état des lieux d'entrée, cela signifie que le logement a été confié au locataire en parfait état et que toute dégradation constatée à son départ pourra être mise à sa charge, même si elle existait à son arrivée.

C'est le manque d'état des lieux de sortie qui profite au locataire puisque dans ce cas, cela signifie que le logement a été rendu en parfait état.

[citation]il n'a pas le droit de revendre de l'électricité c'est un acte pénal [/citation]

Il est vrai que la revente d'électricité par un particulier est interdite, mais ce n'est pas du pénal (ce n'est pas inscrit dans une loi), mais c'est dans les contrats de fourniture d'électricité.

Sauf en meublé avec forfait de charges, le locataire doit avoir son propre abonnement et payer ses consommations directement au fournisseur (fournisseur de son choix).

Vous pouviez donc refuser de payer les consommations que le bailleur vous demandait.

[citation] le bailleur a une semaine apres votre départ officiel pour mandater un huissier pour faire l'état des lieux[/citation]

Il n'existe aucun délai officiel pour cela. L'huissier devant être mandaté le plus rapidement possible après le départ du locataire. En cas de contestation, ce serait au juge d'apprécier ce délai.

Par **cisco**, le **15/11/2012** à **13:26**

J'entends bien. J'ai donc fais une erreur en ne versant pas le dernier loyer mais c'est une leçon pour les fois prochaines. Par contre a t il le droit de me mettre à la porte ? Les échangeant de sms peuvent ils servir de preuve ? Lui il laisse entendre que c'est moi qui suit parti. De plus, pour que m'inciter à payer l'électricité la seconde fois, il me dit qu'il est à découvert, qu'il a les huissier sur son dos, qu'ils risquent de saisir la maison etc..., mais je n'ai pas cédé. Est ce normal ?

Pour la prochaine fois, lorsqu'un propriétaire ne veut pas faire d'état des lieux d'entrée, comment dois je gérer la situation ?

Par **Lag0**, le **15/11/2012** à **14:07**

[citation]Pour la prochaine fois, lorsqu'un propriétaire ne veut pas faire d'état des lieux d'entrée, comment dois je gérer la situation ?

[/citation]

En vous adressant à un huissier qui s'en chargera...