



Jurisprudence engorgement et plainte pour vol

Par **ceje**, le **16/04/2012** à **20:44**

Bonjour,

La location de mon pavillon a tourné au cauchemar et j'espère que j'obtiendrai de l'aide ou des réponses dans ce forum car cette histoire me rend malade. Voici les faits.

J'ai pris une année sabbatique en 2011 pour suivre mon ami (mari maintenant) et loué mon pavillon. Je précise MON pavillon, bref une maison avec terrain totalement refaite avec des équipements de qualité, pas la location standard. Nous travaillons tous les 2 à l'époque et nous n'avons ni le temps ni les compétences pour trouver des locataires et réaliser les papiers. Je fais donc appel à une agence immobilière qui me trouve des locataires, me fait le contrat de bail meublé et l'état des lieux d'entrée. Bref, je passe par un professionnel pour ne pas avoir de problème.

Sans revenus en ce qui me concerne, je souscris une assurance pour les loyers impayés GRL avec assistance juridique. L'agence, sur ses propres conseils (dixit "tout est neuf chez vous, à votre place, je ne la mettrai pas gestion") n'assure pas la gestion.

Mes locataires ont par écrit mes coordonnées (téléphone, adresse et email) et les coordonnées en cas d'urgence des artisans qui ont travaillé sur la maison.

Les relations avec les locataires, cordiales au début, se détériorent assez rapidement. De même, il y a de nombreux petits soucis avec l'agence mais je n'ai ni le temps ni les moyens de changer d'agence, je déménage à 8000 km et j'ai autre chose à gérer.

En avril 2011, un dimanche, ils me reportent un problème de canalisation bouchée et de remontée des eaux usées. Je reçois un email envoyé à 12h30 dans lequel ils m'informent avoir signé un devis de 1330 euros (880 de dégorgement et 450 de curage) et me demandent de régler la compagnie. Je refuse de payer la totalité et les incite à un compromis. Ils refusent et portent l'affaire en justice. Finalement, plusieurs mois après, cette affaire est finalement jugée.

Entre-temps, ils quittent la maison (il y a également un gros désaccord sur le dépôt de garantie mais ça serait trop long à expliquer). Je signale que je suis représentée par une avocate (assurance GRL) dont l'argumentation est que le problème a eu lieu dans les canalisations de la maison, à la charge du locataire alors qu'ils ne sont dans la maison que depuis 7 mois. Bref, décision du juge : je dois payer, entre autres, les 880 euros de dégorgement. Le juge a considéré que mes locataires avaient fait au mieux dans l'urgence sachant qu'ils n'ont pas contacté le plombier dont j'avais laissé les coordonnées ni présenté aucun autre devis (j'ai amené plusieurs devis de 300 euros pour le lundi matin, sans effet). Bref, ils ont donc fait au mieux compte tenu que mon installation est déclarée vétuste. Le juge n'a pas non plus relevé que la déclaration de vétusté est faite avant travaux, c'est-à-dire sur le devis ! J'ai appelé la compagnie en me faisant passer pour un locataire : pas de surprise, par téléphone, mon supposé engorgement est dû à la vétusté et ils m'assurent que c'est au propriétaire de payer. Mon installation n'était pas vétuste, elle a été totalement refaite il y a moins de 8 ans.

Que puis-je faire ? Je ressens ce jugement comme une injustice criante. S'il faut s'en justifier, je ne suis ni riche ni un propriétaire abusif, cette maison était celle où je vivais. Est-ce que la décision du juge est discutable ? Que dit la jurisprudence ?

Celui qui ordonne les travaux ne doit-il pas être le payeur. Je ne m'explique pas qu'en ces temps, il semble parfaitement normal à un juge d'engager 1330 euros de dépenses sans faire aucun autre devis . Par ailleurs, pour tous ceux qui ont habité en pavillon, on sait qu'il y a toujours un filet d'eau qui s'écoule. Bref, l'intervention de dimanche fin d'après-midi pouvait attendre lundi et surtout donner 24h de délais au propriétaire.

Même une nuit d'hôtel à indemniser me serait revenu beaucoup moins cher. Le bon sens ne fait pas partie de la justice . Je demande à mon avocate la jurisprudence depuis plus de 3 semaines maintenant sans résultat. Au final, je suis condamnée à leur verser environ 1600 euros (engorgement une partie du dépôt de garantie) à des gens qui m'ont volé pour environ 2000 euros. Car l'histoire ne s'arrête malheureusement pas là. Quand ils ont quitté la maison, ils ont emmené pour environ 2000 euros d'objets m'appartenant. Tous ces objets, sans exception, ne sont pas notés dans l'état des lieux d'entrée établi par l'agence (alèse sur les lits, bacs plastiques sous lit, ...). Par exemple, la table de jardin est présente sur l'état des lieux d'entrée mais pas les 6 chaises allant avec, donc les chaises ont disparu (j'ai des dizaines d'exemples comme cela).

Ma maison était particulièrement bien équipée, pour cause, j'y vivais. Déménageant a 8000 km, j'ai laissé à disposition beaucoup de choses qu'on ne trouve généralement pas dans une location classique. Après 4 tentatives, j'ai finalement réussi à avoir une plainte pour vol d'enregistrée. Cela n'a pas été simple puisque c'est ma parole contre la leur, il faut justifier d'être une victime. Bref, pour l'instant, le gendarme qui suit le dossier ne cesse de me demander des justificatifs comme quoi j'ai bien été volée, justificatif de tous ces objets (que je n'ai pas bien entendu) ou des témoignages de ces objets chez moi. Sous peine de quoi, le parquet ne donnera pas suite à la plainte.

J'ai apporté plusieurs témoignages écrits mais la seule personne dont le témoignage pourrait faire la différence est la personne de l'agence immobilière. Cerise sur le gâteau, non seulement l'agence immobilière a fermé (la société semble toujours exister), mais en plus lorsque le gendarme convoque l'agent immobilier en question, celui-ci répond que leur travail consiste à répertorier les grosses choses, pas les détails lors de l'état des lieux. Bref, c'est de ma faute si ces objets ne sont pas sur l'inventaire de l'état des lieux. Est-ce vrai ? Qu'en est-il des devoirs et responsabilité de l'agence immobilière ? Je suis passée par une agence car je n'avais aucune expérience en la matière et je voulais donc les garanties d'un professionnel. Par ailleurs, c'était la première fois que je louais et je ne pouvais imaginer qu'on vole jusqu'à une brosse à toilettes où des pinces à linge. Je ne vivais pas à l'époque dans ce monde-là. J'avais au contraire fait en sorte que leur installation se passe bien (nettoyage au pressing des protections-matelas pour qu'ils en disposent dès leur arrivée, chauffage de la maison à mes frais pour qu'elle soit confortable dès le 1er jour, mise à disposition de nappes pour la table extérieure disparues également, etc.).

Pour ajouter une difficulté supplémentaire à mon dossier : le tout était parfaitement prémédité (en pensant qu'on part avec plus de 70 objets qui ne sont pas les nôtres par hasard) car ils ont fait appel à un huissier pour l'état des lieux de sortie alors qu'il devait être fait par l'agence (prestation incluse dans les frais déjà réglés). Bref, ils ont fait en sorte que l'état des lieux de sortie soit indiscutable tout en étant réalisé par une personne qui ne connaissait pas la maison et ses équipements. L'agence aurait en effet tiqué sur la moitié du jardin laissée en friche ou sur des étagères disparues (ce qui était sur les étagères a été listé, pas les étagères elles-mêmes ...). C'est ma soeur qui ma représentée à l'état des lieux de sortie et elle s'est d'ailleurs déplacée pour rien, il semble que les huissiers n'acceptent de commentaires de personne (hormis peut-être leur payeur). Lorsque ma soeur a mentionné l'absence d'un certain nombre d'objets, la locataire répondait du tac au tac: ce n'est pas dans l'état des lieux d'entrée. Bref, la réponse signe en quelque sorte le vol sauf qu'encore une fois, le tout est à l'oral, aucune trace écrite de ces propos. Mes locataires ont même poussé le vice à me réclamer la moitié du paiement de l'huissier. Ils ont été déboutés sur ce point, ça aurait été le comble de devoir payer pour être volée.

J'ai loué ma maison 10 petits mois et au final, j'ai eu à me débattre avec des locataires

vindictifs et voleurs, une agence immobilière malhonnête, un huissier qui se range du côté de son mandataire, un juge aux valeurs surprenantes, une avocate qui fait la sourde oreille et pour finir, un gendarme que je dois convaincre de mon innocence. Je suis à bout et cette histoire m'empêche de dormir depuis des mois. J'étais enceinte à l'époque et j'ai depuis un magnifique petit garçon mais entre la distance (je suis de nouveau à l'étranger) et mon bébé, je ne peux gérer ça moi-même. Je n'ai par ailleurs aucune compétence en matière légale, je tombe d'ailleurs des nues à chaque rebondissement (on m'avait dit par exemple que c'était celui qui ordonnait les travaux qui devaient payer). Bref, je suis preneuse de conseils, de jurisprudence. Un avocat qui souhaiterait me représenter et se démener pour moi serait merveilleux. Je ne suis pas sûre que les tarifs de la GRL rendent mon dossier attirant mais je lance l'appel quand même (1120 euros très exactement pour l'appel et 900 euros pour le pénal si une suite est donnée à la plainte pour vol).