



Consommation de fioul par mon locataire

Par **Dosomi**, le **01/04/2014** à **11:55**

Bonjour,

J'ai confié la gérance de ma maison à une agence immobilière.

Le chauffage de ma maison est au fioul avec une cuve individuelle.

Le locataire a vidé la cuve et ne l'a pas remplie avant son départ, il n'a pas non plus remboursé sa consommation.

Les niveaux de fioul dans la cuve sont notés sur l'état des lieux d'entrée et de sortie du locataire.

Etant mauvais payeur, l'agence a utilisé le dépôt de garantie pour me rembourser le dernier mois de loyer; je n'ai donc aucun recours et l'agence me "mène en bateau" .

Ca fait un an que je réclame à l'agence le remboursement du montant du fioul en vain, je lui ai envoyé une lettre de mise en demeure qui est resté sans suite.

A qui m'adresser et comment?

Merci

Par **Pingouin63**, le **01/04/2014** à **11:59**

Bonjour,

il faudrait savoir si l'agence bailleur a effectué la régularisation des charges du locataires (dont le fioul fait partie) et si elle a déjà envoyé un courrier pour demander le surplus au locataire.

Si ledit locataire ne répond pas, ou n'est pas solvable etc., il faudra faire un recours.

Bonne journée.

Par **Dosomi**, le **01/04/2014** à **12:07**

Merci pour votre réponse.

Le locataire est solvable et se vente sur les réseaux sociaux de l'achat de sa nouvelle voiture. L'agence me dit qu'elle a envoyé une facture en janvier d'un montant inférieur à la somme qui m'est due pour faire "un compromis"

A ce jour, je n'ai rien et à l'agence, ils se renvoient le problème entre le gérant, la secrétaire, l'ancienne secrétaire qui n'est plus sur ce dossier, et on me dit toujours la même chose, on vous rappelle, laissez vos coordonnées, on va se renseigner

Par **Dosomi**, le **01/04/2014** à **12:13**

Faire un recours, oui mais comment?

Par lettre et à qui l'envoyer?

Je ne sais pas par où commencer, sachant que je n'habite pas dans le même département que ma maison et donc de l'agence.

Par **Lag0**, le **01/04/2014** à **13:37**

Bonjour,

Dans votre cas, il faut saisir le tribunal d'instance pour une injonction de payer. C'est à vous de le faire et non à l'agence, mais celle-ci peut vous aider si elle a bien les compétences que l'on attend d'un mandataire.

Par **Pingouin63**, le **01/04/2014** à **13:46**

Re-bonjour,

On peut cependant s'interroger sur les façons de procéder. C'est bien la première fois que j'entends parler d'une facture inférieure au dû pour faire un compromis...surtout en première intention!

Par **Lag0**, le **01/04/2014** à **13:49**

Effectivement, c'est pourquoi on peut douter de la compétence de ce mandataire...

Où alors, on ne connaît pas tous les tenants et aboutissants de cette affaire...

Par **Dosomi**, le **01/04/2014** à **13:59**

Merci pour vos réponses, j'y vois déjà un peu plus clair.
Vous avez l'air de penser que je dois me retourner contre le locataire mais moi je pense que c'est à l'agence de me rembourser et elle ensuite de se retourner vers le locataire. C'est elle qui a fait les états des lieux et qui a noté les niveaux.
Moi je ne connais pas le locataire, je n'ai jamais eu à faire avec lui je ne peux pas lui envoyer une facture comme ça, sans preuve

Par **Pingouin63**, le **01/04/2014** à **14:04**

Malheureusement, l'agence n'est qu'un intermédiaire entre vous et le locataire, et pour obtenir un paiement vous devez (pouvez si l'agence a des compétences juridiques leur permettant de faire les démarches pour vous, même si on s'interroge sur ce point) vous-même saisir le tribunal d'instance.

Vous nous dites que vous n'avez pas de preuve: vous avez déjà une facture, et vous pouvez (devez d'ailleurs, si ce n'est pas déjà fait) demander à l'agence une copie du bail ainsi que des états des lieux d'entrée et de sortie. S'ils sont bien signés des deux parties ils font foi.

Par **Lag0**, le **01/04/2014** à **14:13**

Dosomi, prendre un mandataire ne dégage pas de toutes les responsabilités. En particulier pour tout ce qui est procédure judiciaire. Le locataire doit toujours assigner le propriétaire et non le mandataire par exemple s'il a des problèmes avec la location. De même, ici, c'est vous, propriétaire, qui devez saisir la justice si vous comptez récupérer vos deniers. Ce n'est pas au mandataire de vous rembourser, son rôle est juste de servir d'intermédiaire. Il demande au locataire de payer, mais si celui-ci ne s'exécute pas, il n'a pas vocation à payer à sa place...

Par **Dosomi**, le **01/04/2014** à **14:14**

Alors oui, j'ai une facture et oui j'ai aussi une copie des états des lieux d'entrée et de sortie, ainsi qu'une copie du bail signé par l'agence et par le locataire.

Par **Dosomi**, le **01/04/2014** à **14:25**

alors si je comprend bien, la lettre de mise en demeure, j'aurais dû l'envoyer au locataire ?
Moi je l'ai envoyé à l'agence.
Est-t'il utile que je renvoie une mise en demeure au locataire?

Par **moisse**, le **01/04/2014** à **17:12**

C'est l'évidence même.

Vous aurez à assigner ce locataire impécunieux et de toute urgence en vue de recouvrer:

* le dernier loyer qui ne doit pas être imputé sur le dépôt de garanti

* les charges non apurés et/ou dégâts constatés, chiffrés en tenant compte du dépôt de garantie.

Comme le dit Lag0, on peut se poser des questions sur la pugnacité et les compétences de votre agent.