



## Logement non déclaré & refus de rendre dépôt de garantie

Par **Kali17**, le **28/04/2015** à **10:36**

Bonjour à tous,

Je m'en remet à vous car actuellement, ma sœur rencontre un sérieux litige avec son propriétaire.

En effet, de mars 2014 à février 2015, celle-ci louait un studio meublé aménagé dans le garage de la résidence principale de son propriétaire, gérant par ailleurs d'un SCI.

Lors de l'aménagement, ma sœur a bien signé un bail ainsi qu'un état des lieux d'entrée. Tout semblait donc en ordre.

Or, qq semaines plus tard, elle avait demandé au bailleur de signer l'attestation de la CAF, ce qu'il a refusé.

Sur le principe, je ne comprends pas pourquoi un propriétaire refuse de bénéficier de la garantie d'encaisser au moins une partie du montant du loyer... Si ce n'est de cacher la location...

Etant donné que le logement se situait en région parisienne et qu'il était très difficile de trouver autre chose, elle est tout de même restée.

En cours de bail, le propriétaire surveillait qui ma sœur recevait chez elle, n'hésitant pas à lui reprocher que son petit ami vienne dormir de temps en temps chez elle. Pour ne pas faire d'histoire, elle a accepté de payer 15€ de plus au titre des charges, étant donné que son ami était souvent chez elle.

Son propriétaire avait par ailleurs une tendance à l'alcool et à l'alcool méchant... A plusieurs reprises, elle a vu son propriétaire venir tambouriner à sa porte le soir pour lui reprocher tout et n'importe quoi, à tel point qu'elle avait déposé une main courante auprès de la

gendarmerie, par peur qu'un jour, cela n'aille plus loin.

La où les choses se compliquent c'est que lorsqu'elle a quitté le logement, le propriétaire s'est montré agressif et menaçant. Il lui a fait noté qu'il fallait déboucher le siphon de douche et d'autres petites bricoles, nettoyage notamment.

Il a attendu ensuite le dernier jour du délai légal de 2 mois pour avertir ma sœur qu'il n'avait pas de chéquier et lui demandé un RIB.

Ma sœur a refusé, expliquant qu'un chèque pouvait être légalement fait sur papier libre, qu'il pouvait demandé un chèque de banque et qu'il ne fallait pas dans ces conditions attendre le dernier jour pour s'en rendre compte...

Il lui a déposé un chèque de banque de 217€, sur les 980€ de dépôt de garantie, après retenues (détaillées sur simple papier libre, sans facture):

- 300€ de frais de déplacement d'une entreprise de nettoyage (qui après enquête se trouve être l'entreprise de sa compagne, située à 300km, accompagné d'un simple devis. C'est par le numéro de SIREN de l'entreprise que j'ai trouvé cette information),

-300€ au titre de la consommation d'électricité (montant écrit simplement sur un papier, sans preuve du montant facturé)

- 107€ de taxe d'habitation pour le mois de janvier 2015 (sans justificatif non plus). J'ai donc "enquêté" auprès de l'Administration fiscale qui m'a indiqué que le logement qu'il loue à cet adresse n'est pas déclaré et que sa dernière taxe d'habitation s'élevait à 500€.

Forte de ces preuves, j'ai donc fait un mail et un courrier (LRAR) au propriétaire, sans lui indiqué les preuves que j'avais mais en lui indiquant que les sommes avaient été indûment prélevées et que nous saisirons la juridiction de proximité et l'administration fiscale.

Sachant que le logement n'est pas déclaré, je pensais qu'il n'hésiterai plus à rendre le dépôt. Mais il m'a répondu transmettre le courrier à son avocate et que je verrai avec elle. Et qu'il ne me permettait pas de remettre en cause son honneteté quant à la déclaration fiscale du logement (certaines personnes n'ont vraiment peur de rien...).

J'ai donc répondu en réitérant mes requêtes et mis son avocate en copie.

Cela fait une semaine (sur la lettre nous lui avons donné un délai de 8 jours) et nous n'avons toujours aucune réponse.

J'avoue que je ne sais plus quoi faire pour récupérer l'argent qu'il nous doit, étant donné qu'il n'a pas l'air d'entendre nos arguments...

Je pense saisir le juge de proximité d'une requête en injonction de payer mais aurait voulu avoir vos avis avant de payer des démarches (frais de l'injonction et surement signification par huissier vu qu'il n'a pas l'air de vouloir en démordre).

Je vous remercie de m'avoir lu et espère que vous saurez m'aider dans ces démarches...

A savoir que les 900€ que ma sœur n'a pas récupéré devaient servir à régler le dépôt de garantie de son nouveau logement et a donc du emprunter de l'argent... Il y a donc urgence à récupérer cette somme.

Bonne journée à vous et merci par avance.

Sarah.

Par **cocotte1003**, le **28/04/2015 à 11:26**

Bonjour, les factures correspondent elles aux états des lieux ? L'avez vous sommé des vous faire parvenir des devis ou factures correspondants à ses retenues financières ? L'avez vous bien mis en demeure de vous restituer les sommes non justifiées ? Cordialement

Par **Kali17**, le **28/04/2015 à 11:46**

Bonjour,

L'état des lieux mentionnait bien le nettoyage et débouchage du siphon. Mais 300€ pour un 13m<sup>2</sup> et par une entreprise domiciliée dans la Nièvre alors que le logement est dans l'Essonne... Disons que nous sommes tombé de haut. D'autant plus en constatant que c'est l'entreprise de sa compagne...

Pour ce qui est du reste des retenues, taxe d'habitation et électricité, sauf erreur de ma part, cela n'aurait dû être déduit puisqu'il s'agit de charges et non de réparations locatives...

D'autant plus que nous savons désormais de source sûre que la taxe d'habitation n'est pas due....

Sur la LRAR nous avons bien demandé des justificatifs et mis en demeure de payer sous huitaine. Le délai est désormais passé...

Par **cocotte1003**, le **28/04/2015 à 13:44**

Tout dépend du fait, si vous payez provisions pour charges alors il doit vous présenter une régulation pour charges annuellement, votre provision suffise ou pas. Vous pouvez saisir le juge pour récupérer les charges non justifiées et non inscrites dans l'état des lieux. Pour le ménage, il a une facture, il est dans son droit de prendre l'entreprise qu'il veut, cordialement

Par **Kali17**, le **28/04/2015 à 13:51**

Nous lui avons bien indiqué que nous sommes redevable de l'électricité mais qu'elle ne justifiait pas une retenue sur dépôt de garantie mais une facturation à part accompagné de la facture. Il n'y avait qu'un radiateur électrique, aucun électroménager, le montant nous paraît excessif.

S'agissant de l'entreprise de nettoyage, nous avons téléphoné à d'autres entreprises de l'Essonne qui nous indiquent, pour les réparations inscrites sur le devis (nous n'avons pas la facture), qu'il prennent 3 fois moins cher.

Il n'indique pas de frais de déplacement et cela est bien regrettable, mais quoiqu'il arrive, nous suspectons fortement la compagne d'avoir gonflé le devis...

Ces personnes sont malhonnêtes depuis le début. Ils nous avez indiqué que Monsieur avait une entreprise de nettoyage qu'il a vendu, nous apprenons aujourd'hui qu'elle est et a toujours été à sa femme; ils ne déclarent pas le logement et encaissent des taxes d'habitation... Nous

sommes révoltés et nous ne voulons pas en rester là...  
Merci cependant pour vos réponses.

Par **moisse**, le **28/04/2015** à **20:07**

Bonsoir,  
STOP.

C'est un meublé. L'imputation des charges est donc décrite dans le bail.

Les charges répercutables selon le bail doivent faire l'objet d'un justificatif.

Si pas de charges indiquées dans le bail==> pas de charges au débit du locataire.

La saisine de la juridiction de proximité est gratuite. Mais pas en procédure d'injonction, qui ne va que retarder le dossier sur le fond.

Par **Kali17**, le **29/04/2015** à **11:01**

Justement, le bail ne prévoit que l'électricité dans les charges récupérables, pas la taxe d'habitation.

Ma sœur s'est rendu à l'ADIL qui lui a indiqué après lecture du bail que ces charges ne devaient être déduites.

De plus, nous avons aujourd'hui la certitude que la taxe d'habitation n'est pas due puisque l'administration fiscale n'est pas informée de la location...

Par **Kali17**, le **29/04/2015** à **11:02**

De plus, effectivement, le bail prévoit ces charges au réel, mais le propriétaire n'a fourni aucun justificatif...

Nous devons donc nous en remettre à sa bonne foi sur le montant prélevé?...

Par **Lag0**, le **29/04/2015** à **11:16**

Bonjour,

charges au réel pour l'électricité ? Illégal !

Un bailleur privé n'a pas le droit de revendre de l'électricité. Donc c'est le locataire qui doit être titulaire de son propre contrat avec le fournisseur de son choix. Seule exception, en location meublée, le régime des charges forfaitaires. Mais dans ce cas, on est sur un forfait de charges prévu à l'avance et non régularisable en fonction des consommations, donc pas "au réel" !

Par **Kali17**, le **29/04/2015** à **13:25**

Je n'étais pas sur pour les meublés, je vous remercie pour cette information.  
Connaissez-vous la base légale concernant l'interdiction de facturer au réel pour les locations meublées?

Merci encore pour votre intervention.

Par **moisse**, le **29/04/2015** à **15:22**

Attention aux confusions,

[citation]Connaissez-vous la base légale concernant l'interdiction de facturer au réel pour les locations meublées?

[/citation]

Cette interdiction n'existe pas. Seul la fourniture d'énergie ne peut être répercutée au réel.  
Soit c'est forfaitaire, soit le locataire possède son propre abonnement.

Par **Kali17**, le **29/04/2015** à **15:41**

Je vous remercie !