



Plusieurs problèmes avec un propriétaire

Par **obikakashi**, le **20/04/2011** à **20:25**

Bonsoir.

J'ai occupé un appartement du 18/09/2010 jusqu'au 26/03/2011.

Dès mon entrée dans l'appartement, j'ai dû payer 20€ à EDF d'électricité de l'ancien locataire. L'appartement n'était pas en très bon état car cet hiver, il faisait à peu près 13-14°C à l'intérieur.

L'évier n'avait pas de joint.

Etc...

Sur le contrat était écrit que la location était pour une période de **2 années**, je l'ai occupé seulement durant **6 mois** ?

1/ Est-ce un problème ?

Lors de mon arrivée dans le logement, j'ai dû faire mon **état des lieux tout seul**, sans la présence du propriétaire, le gardien était présent pour me fournir les clés.

2/ Est-ce que cela peut se retourner contre moi ?

Pour l'avertir de mon départ, je lui est envoyer **une LAR avec ma dédite** suivant le délai de 3 mois légal, cette même lettre qu'il n'est jamais allé chercher à la poste et qui m'est revenue. Mais il était au courant par téléphone.

3/ Est-ce que cela peut se retourner contre moi ?

Lors de mon départ du logement, j'ai du faire **mon état des lieux tout seul**, sans la présence du propriétaire, le gardien était présent pour reprendre les clés.

4/Est-ce que cela peut se retourner contre moi ?

Durant les 6 mois, je lui avait demandé par téléphone de m'envoyer des **quittances de loyer**, cela n'a jamais été fait.

5/Est-ce que cela peut se retourner contre lui ?

Je sais que quelques jours après mon départ du logement, **il a autorisé** une autre personne à occuper le logement.

Cela va bientôt faire 1 mois que cette personne occupe le logement et **je n'ai toujours pas de document attestant la clôture de mon bail et cette personne n'a toujours pas de document attestant l'ouverture de son bail.**

6/Est-ce un problème ?

Enfin, mon dépôt de garantie a été fait par virement bancaire au début de mon bail, je sais qu'il a 2 mois pour me le rendre.

Mais tout ce que je voudrais c'est qu'il envoie au moins **un document pour que je puisse arrêter l'assurance habitation**, et je lui ai demandé par téléphone.

7/Comment puis-je faire ?

C'était ma première location car je suis étudiant, et c'est une très mauvaise expérience, je suis un peu perdu, et j'ai peur de ne pas revoir l'argent de mon dépôt de garantie.

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **corimaa**, le **20/04/2011 à 22:26**

[citation]Dès mon entrée dans l'appartement, j'ai du payer 20€ à EDF d'électricité de l'ancien locataire[/citation]

Ca n'était pas à vous de les payer, c'était à la charge de l'ancien locataire et le propriétaire les a peut être même déduit de son dépôt de garantie quand il lui a rendu

[citation]L'appartement n'était pas en très bon état car cet hiver, il faisait à peu près 13-14°C à l'intérieur.

L'évier n'avait pas de joint. [/citation]

Il fallait lui faire une LRAR afin qu'il vérifie le pourquoi du si peu de chauffage.

Le joint de l'évier est à la charge du locataire

[citation]Sur le contrat était écrit que la location était pour une période de 2 années, je l'ai occupé seulement durant 6 mois ?[/citation]

Non, c'était la durée de validité du bail au maximum, éventuellement renouvelable sur accord des deux parties. Rien ne vous empêchait de partir plus tôt

[citation]Lors de mon arrivée dans le logement, j'ai dû faire mon état des lieux tout seul, sans la présence du propriétaire, le gardien était présent pour me fournir les clés.[/citation]

Non, ce n'est pas normal, l'état des lieux d'entrée se fait en présence du locataire et du propriétaire, il doit être fait en deux exemplaires et signé par les deux parties. Il n'est pas valable. Ça se retourne surtout contre le propriétaire qui ne peut arguer avoir un état des lieux en bonne et due forme, donc nul.

Idem pour l'état des lieux de sortie

[citation]Pour l'avertir de mon départ, je lui ai envoyé une LAR avec ma dédite suivant le délai de 3 mois légal, cette même lettre qu'il n'est jamais allé chercher à la poste et qui m'est revenue. Mais il était au courant par téléphone[/citation]

Ca, ça peut se retourner contre vous, c'est comme si vous ne lui aviez pas donné congé et il peut très bien garder votre dépôt de garantie en disant que vous ne lui avez pas fait parvenir votre préavis. J'espère que vous avez gardé le recommandé qui vous est revenu et de préférence fermé

[citation]Je sais que quelques jours après mon départ du logement, il a autorisé une autre personne à occuper le logement.

Cela va bientôt faire 1 mois que cette personne occupe le logement et je n'ai toujours pas de document attestant la clôture de mon bail et cette personne n'a toujours pas de document attestant l'ouverture de son bail[/citation]

Que le nouveau locataire n'est pas de bail ne vous concerne en rien, c'est son problème. Par contre, s'il a bien payé son loyer, le propriétaire ne pouvant pas encaisser deux loyers pour le même mois, vous pourrez toujours lui dire si jamais il vous dit qu'il garde votre dépôt de garantie pour payer les mois de préavis (au cas où il vous la ferait à l'envers en vous disant ne pas avoir reçu votre préavis)

[citation]Enfin, mon dépôt de garantie a été fait par virement bancaire au début de mon bail, je sais qu'il a 2 mois pour me le rendre.

Mais tout ce que je voudrais c'est qu'il envoie au moins un document pour que je puisse arrêter l'assurance habitation, et je lui ai demandé par téléphone[/citation]

C'est là que votre état des lieux de sortie signé des deux parties vous aura bien servi. Que vous dire, lui envoyer une LRAR qu'il n'ira pas chercher...

Vous êtes vraiment tombé sur un propriétaire plus que laxiste et qui ne fait rien dans le bon sens ! Pour une première expérience... j'espère qu'elle vous servira pour votre prochaine location ;)

Par **obikakashi**, le **21/04/2011 à 08:40**

[citation]Ca n'était pas à vous de les payer, c'était à la charge de l'ancien locataire et le propriétaire les a peut-être même déduits de son dépôt de garantie quand il lui a rendu[/citation]

J'étais donc trop naïf, une bonne leçon.

C'est bien car j'apprends et je retiens très vite! ;-)

[citation]Il fallait lui faire une LRAR afin qu'il vérifie le pourquoi du si peu de chauffage. Le joint de l'évier est à la charge du locataire[/citation]

Encore une fois, trop naïf, je lui avais demandé par téléphone.

[citation]Non, c'était la durée de validité du bail au maximum, éventuellement renouvelable sur accord des deux parties. Rien ne vous empêchait de partir plus tôt[/citation]

Me voilà rassuré. Merci.

[citation]Non, ce n'est pas normal, l'état des lieux d'entrée se fait en présence du locataire et du propriétaire, il doit être fait en deux exemplaires et signé par les deux parties. Il n'est pas valable. Ça se retourne surtout contre le propriétaire qui ne peut arguer avoir un état des lieux en bonne et due forme, donc nul.

Idem pour l'état des lieux de sortie[/citation]

Sachant que le gardien était présent lors de mon entrée et lors de ma sortie du logement (remise de clés), suis-je dans mon droit si je lui demande une attestation comme quoi les lieux étaient comme je les ai trouvés ?

(c'est à dire en relativement bon état selon lui - en tout cas en bien meilleur état lorsque je suis sorti si l'on compare avec mon entrée dans l'appartement)

[citation]Ca, ça peut se retourner contre vous, c'est comme si vous ne lui aviez pas donné congé et il peut très bien garder votre dépôt de garantie en disant que vous ne lui avez pas fait parvenir votre préavis. J'espère que vous avez gardé le recommandé qui vous est revenu et de préférence fermé[/citation]

J'ai gardé la LRAR et je ne l'ai pas ouverte, surtout pas même!
Que pourrais-je en faire si jamais cela va plus loin ?

[citation]Que le nouveau locataire n'est pas de bail ne vous concerne en rien, c'est son problème. Par contre, s'il a bien payé son loyer, le propriétaire ne pouvant pas encaisser deux loyers pour le même mois, vous pourrez toujours lui dire si jamais il vous dit qu'il garde votre dépôt de garantie pour payer les mois de préavis (au cas où il vous la ferait à l'envers en vous disant ne pas avoir reçu votre préavis)[/citation]

Je n'ai pas payé le mois d'avril car je suis parti le 27/03/2011, mais j'ai payé jusqu'au 1er avril, date de la fin de mon préavis de 3 mois.

Suis-je dans mon droit si je demande un attestation au gardien comme quoi je lui ai bien remis les clés et comme quoi une autre personne occupe le logement ?

[citation]C'est là que votre état des lieux de sortie signé des deux parties vous aurez bien servi. Que vous dire, lui envoyer une LRAR qu'il n'ira pas chercher...[/citation]

Oui, c'est ce que l'assurance m'a demandé, un EDL de sortie...

[citation]Vous êtes vraiment tombé sur un propriétaire plus que laxiste et qui ne fait rien dans le bon sens ! Pour une première expérience... j'espère qu'elle vous servira pour votre prochaine location ;)[/citation]

J'espère aussi que la prochaine fois sera meilleure.

Comme je l'ai dit plus haut, ce sont de bonnes leçons et j'apprends très vite!

En tout cas merci pour vos réponses! :-)

Par **corimaa**, le **21/04/2011 à 12:16**

[citation]Sachant que le gardien était présent lors de mon entrée et lors de ma sortie du logement (remise de clés), suis-je dans mon droit si je lui demande un attestation comme quoi les lieux étaient comme je les ai trouvés ?

(c'est à dire en relativement bon état selon lui - en tout cas en bien meilleur état lorsque je suis sorti si l'on compare avec mon entrée dans l'appartement) [/citation]

Le gardien n'était pas mandaté par le propriétaire pour faire l'état des lieux, il ne pouvait ni signer, ni confirmer que l'état de sortie était meilleur que celui d'entrée. Il aurait fallu faire cet état des lieux avec un huissier. Le montant était à partager en deux avec le proprio.

Ne pouvez-vous vous déplacer jusqu'à chez le proprio pour qu'il vous signe votre état des lieux

[citation]J'ai gardé la LRAR et je ne l'ai pas ouverte, surtout pas même!
Que pourrais-je en faire si jamais cela va plus loin [/citation]

S'il ne vous rendait pas votre depot de garantie sans explication et preuve de ses explications, vous pourrez aller au tribunal de proximité avec cette LRAR non retirée par le proprio

[citation]Suis-je dans mon droit si je demande un attestation au gardien comme quoi je lui ai bien remis les clés et comme quoi une autre personne occupe le logement ? [/citation]

Oui, vous devriez tenter de demander cette attestation au gardien, peut etre pourrait-elle vous servir aupres de votre assureur