



Propriétaire malhonnête et arnaqueur

Par **awagueye**, le **24/09/2011** à **03:12**

Bonjour,
Bonjour,

J'ai signé un contrat de location le 01/03/10 pour une durée de 6ans renouvelable. Le bailleur m'a remis seulement le contrat de location, et pas l'état des lieux. J'ai toujours été à jour dans le paiement de mes loyers. Le bailleur encaissait mes chèques et refusait de me fournir les quittances de loyers. J'ai dû lui écrire une lettre de mise en demeure pour qu'il m'envoie les quittances de mars à juillet 2010. De août à octobre 2010, il a encaissé mes chèques sans me fournir les quittances. A partir de novembre 2010 jusqu'à maintenant, tous les chèques de loyers et courriers que je lui envoyais par la poste me revenaient en retour. Le bailleur avait déménagé sans me donner sa nouvelle adresse.

Suite à de nombreuses relances courriers et téléphoniques, il ne m'a jamais répondu et n'a jamais réclamé ses loyers. J'avais saisi le tribunal de Pontoise en janvier 2011 pour demander une injonction de faire et pour consigner mes loyers, et ma demande a été rejetée.

Le 06/09/11 (après plusieurs mois de silence), Je reçois un appel du propriétaire qui m'accuse de ne pas lui avoir payer les loyers. Je lui explique la situation mais il ne veut rien entendre et confirme qu'il m'a bien donné sa nouvelle adresse. Ce qui est complètement faux. Non seulement j'ai jamais reçu l'état des lieux, mais aussi les quittances des 3 derniers mois que je lui ai payées et qu'il a encaissées. De plus, il me menace au téléphone en disant qu'il va débarquer bientôt chez moi avec un huissier et des policiers pour me sortir de force.

Le 22/09/11, je reçois un courrier de sa part me mettant en demeure de lui payer 15 mois de loyers avant le 30/09/11. Le 23/09/11, je reçois plusieurs appels d'une femme se présentant

comme un recouvreur et me demande de payer avant le 30/09/11.

Petite remarque mais importante: le propriétaire est médecin et conseiller municipal.

J'ai subi beaucoup de préjudices au cours de ces derniers mois à cause des quittances de loyers et de l'état des lieux qu'il ne m'a pas fourni. Plusieurs organismes (la CAF, la préfecture..etc...) m'ont demandé ces papiers...et ont fini par rejeter mes demandes.

Je lui dois seulement 11 mois de loyers (novembre 2010 à septembre 2011) et j'ai mis l'argent dans mon compte épargne. Ce n'est pas un problème de lui payer la totalité des loyers. Mais je trouve ça trop facile, de disparaître pendant des mois, de ne pas m'avoir avisé de son changement d'adresse et de revenir réclamer ses loyers actuellement.

Que me conseillez-vous de faire ? Et savez vous pourquoi le bailleur refuse de me délivrer les quittances de loyers ? A t'il quelque chose à cacher ? Dois-je saisir un huissier ou un avocat ?

Merci pour vos réponses.

Par **mimi493**, le **24/09/2011 à 03:30**

Quel motif de refus pour l'injonction de faire ? avez-vous saisi le TI en référé suite à ce refus ? Avez-vous envoyé vos loyers en recommandé après le 1er retour (en conservant les LRAR retournées sans les ouvrir) ?

Vous devez payer dès maintenant ce que vous lui devez sinon, vous recevrez un commandement de payer par huissier, à vos frais.

Par **awagueye**, le **24/09/2011 à 03:49**

En l'état et des pièces que je lui ai fournis, le juge de proximité n'a pas donné une suite favorable à ma demande. C'est indiqué sur le courrier que le rejet n'est pas susceptible de recours. Et je devrais me rapprocher de l'ADIL ou d'un huissier.

Je n'ai pas saisi le TI en référé suite à ce refus.

J'ai envoyé 3 fois de suite les loyers par LRAR. J'ai ouvert le 1er envoi, j'ai remis les chèques dans le 2ème envoi, ainsi de suite...

Je ne trouve pas l'utilité de payer des loyers sans recevoir les quittances relatives à ces loyers. Lors de son appel du 06/09/2011, il dit ne pas être dans l'obligation de m'envoyer les quittances. Alors que le contrat de location annonce que cela fait partie de ses obligations.

Ce n'est vraiment pas normal.

Par **mimi493**, le **24/09/2011** à **05:56**

[citation]En l'état et des pièces que je lui ai fournis, le juge de proximité n'a pas donné une suite favorable à ma demande. C'est indiqué sur le courrier que le rejet n'est pas susceptible de recours. Et je devrais me rapprocher de l'ADIL ou d'un huissier.[/citation] logiquement, la juridiction de proximité n'est pas compétente pour l'exécution d'un contrat, c'est le TI qui l'est. Encore plus pour un bail, où le TI a toute compétence sauf en remboursement du dépôt de garantie qui est du ressort de la proximité

[citation]Je n'ai pas saisi le TI en référé suite à ce refus.[/citation] c'est un tort

[citation]J'ai envoyé 3 fois de suite les loyers par LRAR. J'ai ouvert le 1er envoi, j'ai remis les chèques dans le 2ème envoi, ainsi de suite...[/citation] et vous avez gardé les preuves que les LRAR revenaient ?

[citation]Je ne trouve pas l'utilité de payer des loyers sans recevoir les quittances relatives à ces loyers. [/citation] Ce n'est pas à vous de juger de l'utilité. Vous avez l'obligation de payer les loyers avec ou sans quittance tant qu'un juge ne vous autorise pas à ne plus les payer.

[citation]Lors de son appel du 06/09/2011, il dit ne pas être dans l'obligation de m'envoyer les quittances. Alors que le contrat de location annonce que cela fait partie de ses obligations. [/citation] Le bailleur a l'obligation de faire parvenir les quittances SI le locataire lui en fait la demande (et donc doit prouver qu'il a fait cette demande)

Payez vos loyers au plus vite et exigez dans la LRAR, les quittances et qu'à défaut vous saisirez le tribunal d'instance en dommages et intérêts.

Le bailleur ne pourra pas vous expulser ainsi, et s'il argue du non paiement des loyers pour ne pas renouveler le bail, vous devrez, dès réception du congé, l'assigner au TI pour contester le motif du congé avec vos preuves.

Par **awagueye**, le **25/09/2011** à **01:04**

[logiquement, la juridiction de proximité n'est pas compétente pour l'exécution d'un contrat, c'est le TI qui l'est. Encore plus pour un bail, où le TI a toute compétence sauf en remboursement du dépôt de garantie qui est du ressort de la proximité]

Au début de l'histoire, j'avais contacté un huissier pour consigner mes loyers. Ce dernier m'avait conseillé de déposer une demande d'injonction de faire au tribunal. Apparemment, c'était une erreur de s'adresser au juge de proximité.

[et vous avez gardé les preuves que les LRAR revenaient ?] Oui, j'ai gardé les preuves de LRAR.

[Le bailleur a l'obligation de faire parvenir les quittances SI le locataire lui en fait la demande (et donc doit prouver qu'il a fait cette demande)

Payez vos loyers au plus vite et exigez dans la LRAR, les quittances et qu'à défaut vous saisirez le tribunal d'instance en dommages et intérêts.

Le bailleur ne pourra pas vous expulser ainsi, et s'il argue du non paiement des loyers pour ne pas renouveler le bail, vous devrez, dès réception du congé, l'assigner au TI pour contester le motif du congé avec vos preuves.]

A chaque fois que je lui envoyais le chèque de loyer par courrier, je lui demandais de me fournir la quittance correspondante.

Je vais suivre votre conseil en lui payant les loyers cette semaine. Je lui dois 7040€ (11 mois de loyer). Dois-je libeller un seul chèque du montant global de 7040€ ou faire 11 chèques du montant du loyer mensuel (640€) ? A quelles dates ?

Serait t'il possible de l'assigner en justice et de demander des dommages et intérêts du fait qu'il n'ait pas donné signe de vie pendant un an, de ne pas m'avoir avisé de son changement d'adresse et de ne pas m'avoir délivrer les quittances à temps ?

J'ai subi beaucoup de préjudices en ayant pas eu les quittances de loyers et l'état des lieux du logement.

Cordialement.

Par **mimi493**, le **25/09/2011** à **01:51**

Vu la situation, je vous conseille de payer en prenant un huissier, là il ne pourra pas prétendre ne pas avoir eu le paiement.

[citation]Au début de l'histoire, j'avais contacté un huissier pour consigner mes loyers[/citation] ça n'existe pas. Seul un tribunal peut vous autoriser à consigner des loyers (et pas en injonction de faire) et c'est obligatoirement à la CDC. Evidemment, ce que vous décrivez (l'absence de quittance) ne permettait nullement d'obtenir un tel jugement donc pas de regret

Par **awagueye**, le **25/09/2011** à **02:00**

Sur le dernier courrier envoyé par le propriétaire, la phrase suivante est citée :
"Je remarque que vous avez omis de me fournir votre attestation d'assurance obligatoire; comme vous le savez sûrement un défaut d'assurance peut occasionner la résiliation rapide du bail".

Ma question est: étais-je dans l'obligation de lui fournir l'attestation d'assurance ?

Le propriétaire ne m'a jamais demandé de lui fournir l'attestation d'assurance.

Le fait de ne lui pas avoir fourni cette attestation peut il entraîner la résiliation du bail ?

PS: J'avais déjà souscrit une assurance RC.

Par **mimi493**, le **25/09/2011** à **02:43**

[citation]Ma question est: étais-je dans l'obligation de lui fournir l'attestation d'assurance ?
[/citation] oui

[citation]Le fait de ne lui pas avoir fourni cette attestation peut il entraîner la résiliation du bail ?
[/citation] si le bail comporte une clause résolutoire sur le sujet, oui.

[citation]J'avais déjà souscrit une assurance RC. [/citation] ce n'est pas suffisant. Il faut une assurance dit "multi-risques habitation"