



Quel est le risque de non respect du préavis

Par **hellboy**, le 11/10/2011 à 22:03

Bonjour,

Je suis dans une situation assez compliquer avec mon propriétaire.

Etant une connaissance j'avais accepté de lui louer le logement. Au départ je devais faire des travaux dans le logement (qui été complètement insalubre et sale avec beaucoup d'humidité, photo à l'appuis)et faire le bail et état des lieux après, il ne m'avais pas non plus remis les clef.

On n'a rien mis sur écrit,je pensé bien sur être dédommagé des travaux sur mon loyer.

Un mois et demis après mon entré dans les lieux et les travaux très bien entamés mon bailleur est venu chez en mon absence, a posé le bail sur la table daté de mon entré dans le logement et est parti en me laissant les clef sur la porte. Il m'a envoyé un sms en me notifiant des lui payer la somme due depuis mon entrée dans le logement et de signer le bail (j'avais tellement investi dans le logement et aménagé une partie donc j'ai fini par signer et payer.

Maintenant plus de 3 mois après il reviens à la charge veux venir faire un état des lieux (qui aurait du être avec le bail car notifier en documents joint) et que je lui donne une caution.

Pour moi cela est trop je vie ça comme un vrai harcèlement morale (je conserve les sms) je veux partir d'ici. Tempis pour ce que j'ai investi en peinture enduit et tout le reste. Je compte juste récupérer les meubles acheté et ceux de la cuisine car ça ma coûté très chère et que rien n'est fixé au mur ou au sole.

Je voudrais connaitre la démarche à suivre.

Je ne tiendrais pas à y rester 3 mois de plus pour le préavis et n'ai pas les moyens de leur payer des mois comme ça. Que se passeras t il si je part sans ce préavis.

Dans l'attente de vous lire ,

Cordialement

Par **mimi493**, le **11/10/2011 à 22:07**

Vous serez redevable de 3 mois de loyer, il pourra vous poursuivre, obtenir un jugement et pourra saisir vos biens ou votre salaire.

Vous avez eu tort de refuser l'EDL, car en l'absence d'EDL d'entrée, le locataire est réputé avoir reçu le logement en bon état sauf preuves du contraire (les SMS ne sont pas des preuves)

Donc non seulement il ne vous doit aucune indemnisation pour les travaux, mais en plus, si tout le logement n'est pas dans un état d'usage à votre départ, il pourra vous faire payer la remise en état

Par **hellboy**, le **11/10/2011 à 22:18**

merci.

Je me suis pas très bien exprimé.

Au départ je n'ai pas refusé de faire l'état des lieux. Ils sont venu sans prévenir pour déposer le bail (en mon absence, je ne pense pas que le propriétaire ai le droit d'entrer dans le logement sans l'accord du locataire).

Je ne l'ai ai même pas revu depuis.

Maintenant arrivé la fin des travaux, ils me réclame une caution que je refuse de payer en absence d'état des lieux qu'il n'ont pas fait alors qu'ils le mentionne joint au bail.

Et franchement je ne souhaite pas le faire maintenant que c'est moi qui ai tout payé. (il manquerais plus qu'ils me demande de refaire des choses en plus).

J'ai n'ai pas fait les travaux dans toutes les pièces et certaines comme la salle de bain ne sont pas au norme (a moins que des prises électrique sous le lavabo non étanche et sans terre soit normalisé).

Pour les preuves j'ai conservé toutes les factures et j'ai aussi pris des photos des lieux avant de commencer. (mais je ne pense pas que ça avance a grand chose)

Par **mimi493**, le **11/10/2011 à 22:23**

Si vous avez signé un bail mentionnant un dépôt de garantie, vous le devez, EDL ou pas (s'il n'y a pas eu d'EDL, il vous appartenait de le faire faire par huissier)

Le bail a quelle date de prise d'effet et quelle date de signature (pas la date où vous avez signé mais la date indiquée sur le bail) ?

Vos photos n'ont aucune valeur (il faut les faire prendre par huissier), les factures non plus (vous auriez pu refaire des choses qui étaient déjà bien juste pour les refaire à votre convenance)

Vous avez malheureusement tout fait à l'envers : on signe le bail avec une clause de travaux à la charge du locataire en échange de x mois de loyers, on fait l'EDL d'entrée et ensuite seulement on commence les travaux.

Par **hellboy**, le **11/10/2011** à **22:28**

Le bail est daté du premier juillet.

En temps normale je n'aurais pas fait comme ça. (les plus mauvaises surprises viennent parfois des personnes les plus proche)

Par **hellboy**, le **11/10/2011** à **22:33**

Si je refuse toujours de payer la caution il peuvent comme marquer dans le bail le résilier. Ou peuvent ils entamer d'autre démarches?

Si je part sans état des lieux et qu'ils me demandent d'autre travaux la seul chose qu'il pourrait garder c'est la caution. ou peuvent ils en plus réclamer d'autre sommes?

Par **mimi493**, le **11/10/2011** à **22:39**

Si vous n'envoyez aucun congé, ils peuvent vous réclamer le loyer tant que vous n'aurez pas envoyé le congé + 3 mois

Si vous envoyez votre congé, ils sont en droit de réclamer 3 mois de loyer jusqu'à la fin du préavis

[citation]Si je part sans état des lieux et qu'ils me demandent d'autre travaux la seul chose qu'il pourrait garder c'est la caution. ou peuvent ils en plus réclamer d'autre sommes?

[/citation] Le dépôt de garantie n'est en rien un maximum. De toute façon, vous ne l'avez pas payé, la question ne se pose pas. Mais s'il y a 2000 euros de travaux de remise en état (car ils prendront un professionnel pour le faire), vous devrez les payer

Par **hellboy**, le **11/10/2011** à **22:47**

En gros ils font ce qu'ils veulent.

Je suis complètement sidéré comment j'ai pu accepter ça. Je ne voulais pas signer ce bail vu comme ça c'était passé mais je ne pouvais aller nul part d'autre.

Je v'ai poser mon préavis.

Hier ils me l'on mentionner qu'ils n'avait pas fait l'état des lieu justement a cause de cette close et je ne savais pas du tout que c'était en leur faveur si il n'y en avait pas. Je ne comprend pas tout ce qui est écrit au dos du bail.

Donc étant donné qu'il est mentionné un état des lieu joint au bail puis-je le réclamer

maintenant ou cela est il trop tard. Je gagnerais rien mais au moins je ne perdrais rien en plus.

Par **mimi493**, le **11/10/2011** à **23:50**

non, ils ne font pas ce qu'ils veulent, c'est vous qui avez fait n'importe quoi.
Un EDL se fait à la remise des clefs ou très peu de temps après. ça me paraît beaucoup trop tard. Vous risquez gros lors de l'EDL de sortie
Le préavis est de 3 mois

Par **hellboy**, le **12/10/2011** à **08:57**

merci de vos réponses.

J'ai relancé ma demande d'état des lieux car je leur ai redemandais plusieurs fois de le venir pour le faire. Si ils repoussent encore je ferais appel à un huissier si il est possible de le faire car ce sont eux qui bloquent depuis le départ dessus. En le mentionnant sur le bail qu'il en sera fait un ils se sont quand même engagés à ne pas faire obstacle à cette demande.
J'espère juste qu'il n'est pas trop tard.

Par **hellboy**, le **15/10/2011** à **21:38**

La situation avance un peu.
A force de demander mon état des lieux j'ai trouvé une enveloppe en rentrant chez moi jeudi soir.
Elle contient 2 exemplaires d'un état des lieux.
Mon propriétaire mentionne qu'il l'a réalisé en fonction de l'état du logement avant mon entrée.
Un état des lieux sans même voir le logement plus que douteux de plus sans moi.
En lisant le contenu pas mal de choses sont fausses. Même parfois ironiques.
Du genre bon état de la fenêtre ainsi que du volet de la salle de bain. euh il n'y a pas de fenêtre dans la salle de bain..
Je me demande si je dois signer ces papiers. Franchement je n'ai pas du tout envie. Encore une fois c'est daté du premier juillet.
Aillant les 2 exemplaires signés par le propriétaire pourrais-je me permettre de faire les modifications sur les 2 avant de signer et d'en renvoyer un?

Par **mimi493**, le **16/10/2011** à **00:56**

[citation]Aillant les 2 exemplaires signés par le propriétaire pourrais-je me permettre de faire les modifications sur les 2 avant de signer et d'en renvoyer un? [/citation] ben ... que dire ...
Mais non, voyons, vous ne pouvez pas, c'est MAL, voyons, c'est pas bien de le faire, ouh tsss tsss (bon pas mal de bailleurs ne se gênent pas pour le faire sur l'EDL de sortie, comme par hasard fait en un seul exemplaire "on vous enverra votre copie" et sans recours pour le

locataire ... :))