



Ancien propriétaire frauduleux

Par chris 85

Bonjour,

J'ai un souci avec mon ancien propriétaire. J'ai déménagé en octobre 2024. J'ai effectué le ménage avant de partir et la propriétaire n'a jamais voulu effectuer l'état des lieux car pas le temps. Au bout de 4 mois elle me rappelle pour me dire que l'état est apparemment pas possible alors que j'ai passé le week end à faire le ménage. Mon état de santé étant que je n'étais pas dans la possibilité de me battre avec elle, le lui ait cédé ma caution. Et aujourd'hui presque 1 an après mon départ, elle m'envoie une lettre avec les factures comme quoi je devrais lui payer la somme de 122 euros parce qu'elle a fait appelle à une société de nettoyage. La lettre n'étant pas timbré ni avec accusé de réception. A t-elle le droit ? Dois je payé mais je n'en ai aucument l'intention. Merci de votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'était une location vide ou meublée ? avec un bail soumis à la loi 89-462 ?

Vous avez déménagé : , mais aviez vous donné votre congé ?

Avez-vous réglé le loyer jusqu'à la fin du préavis ?

Avez-vous une preuve d'avoir rendu les clés (un reçu) ?

En attente des réponses aux questions, voici une réponse générale qui peut être inadaptée.

Sans état des lieux, le logement est réputé remis en bon état.

cf article 3-2 de la loi 89-462.

"A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties."

Vous n'aviez donc pas à abandonner votre DEPOT DE GARANTIE (pas "caution" qui est une personne) puisque aucune dégradation ne peut vous être imputée (sauf si vous deviez encore loyer ou charges)

Et vous ne devez rien de plus pour ce ménage que le propriétaire a décidé de faire après votre départ.

Par chris 85

Merci pour votre réponse.

Oui, j'avais prévenu ma propriétaire de mon démanagement deux mois à l'avance, on avait convenu de pas faire de préavis. Il me restait à charge l'eau et j'avais abimé le lavabo et je lui ai donné la dépôt de garantie pour les travaux qui prennent toutes en charge.

C'est vraiment le ménage qu'elle me demande de payé. Soit disant qu'il était lamantable (je reprend ces mots) alors que j'ai passé 48 h à faire le ménage.

Elle a jamais fait l'état des lieux sortant. Je suis parti le 5 Octobre 2024 et en janvier 2025 elle m'appelle pour me dire qu'elle garde le dépôt de garantie et qu'elle va faire appelle une voisine pour nettoyer l'appartement.

Sauf apparemment elle a fait appelle à une société de nettoyage. Et en plus elle m'insulte en me faisant passé pour une personne dégueulasse.

Pour infos la remise des clefs, elle m'a demandé des les mettres dans la boîte au lettre du logement en question.

Par chris 85

Appartement vide

Par yapasdequoi

Ce n'est pas la bonne procédure pour quitter un logement.
Vous avez fait quelques erreurs qui pourraient vous coûter bien plus cher qu'un peu de ménage...

1/ le congé (article 15 de la loi 89-462)

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.
Vous n'avez apparemment aucune preuve d'avoir donné votre congé.

2/ le préavis (idem)

Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

3/ l'état des lieux (article 3-2)

Sans état des lieux, il n'y a aucune dégradation à votre charge (même pas ce lavabo !)
Par contre vous n'avez aucune preuve d'avoir rendu les clés

4/ le dépôt de garantie (article 22)

"Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées."

Vous étiez donc redevable de la consommation d'eau, mais aussi de 3 mois de loyers.

Toutefois, si le bailleur est bien informé, il peut vous réclamer de payer le loyer depuis votre départ, sauf si le logement a été reloué ?

Bref si vous n'aviez pas fait ces erreurs, vous pourriez réclamer le remboursement de votre dépôt de garantie... mais là, je ne vous conseille pas de trop insister.

Si le bailleur persiste à vous réclamer le ménage, vous avez le choix entre :

- faire profil bas, payer et tourner la page
- refuser par courrier RAR et soulever l'absence d'état des lieux et l'article 22 pour récupérer le dépôt de garantie.

Mais dans le 2e cas, vous courez le risque que le bailleur soumette le litige au tribunal, et là rien en dit que vous ne devrez pas payer presque 1 an de loyer puisque vous n'avez pas donné votre congé formellement.

Question : le logement est-il reloué ? C'est la seule chose qui peut vous sauver de ce risque.

Par chris 85

Oui le logement est reloué.

Je comprend pas pourquoi c'est à moi de payer. J'ai payé tous les loyers on s'était mis d'accord. Juste elle m'a gardé le dépôt de garantie pour les réparations du lavabo et la note d'eau et en plus le ménage. Sauf que le ménage elle a fait appeler à une société industrielle et que ça dépasse le montant de la garantie. Je vois pas pourquoi elle demanderait 1 an de loyer alors que j'ai tout payé correctement. Alors oui j'ai pas fait les démarches par écrit mais c'était un accord oral entre nous.

Et si je paie je fais quoi pour être sûr quelle me redemande pas autre chose?

Par yapasdequoi

Un accord oral ne vaut rien. Il faut un document écrit et signé pour pouvoir le montrer au juge.
Savez-vous la date d'entrée du locataire suivant ?

Par chris 85

non.

Si ça vaut rien dans ce cas c'est dans les deux sens. Je vois pas pourquoi je serais la seule responsable dans l'histoire j'ai déjà laissé mon dépôt de garantie j'ai bien l'intention de me battre jusqu'au bout. Quitte à aller au tribunal si j'ai pas de preuve elle en a pas non plus.

Merci de m'avoir répondu malgré que ça soit dimanche.

Bonne soirée

Cordialement.

Par yapasdequoi

Vous avez le droit de refuser de payer ce qu'elle réclame.
Par courrier RAR de préférence.
C'est l'option 2 que je proposais plus haut.

Vous verrez bien la réaction. Ce n'est pas à vous de saisir le tribunal, attendez que le bailleur le fasse et vous réagirez en fonction. Mais il est aussi possible qu'il laisse tomber.

Par chris 85

Merci pour vos conseils.
Toute façon son courrier n'est pas valable, elle a déposé la lettre dans ma boîte aux lettres. Je compte pas y répondre et si elle me relance je ferai le nécessaire.
Merci beaucoup pour votre gentillesse.
Je vous souhaite une agréable soirée.
Cordialement

Par yapasdequoi

Vous pouvez aussi obtenir des conseils sérieux auprès de votre ADIL. C'est gratuit.
Bon courage pour la suite.