Litige entre locataire & propriétaire

Par Visiteur

Bonjour,
Ayant des difficultés financiéres, j'ai quitté un appartement situé à Blagnac (31)le 20/03/09, après avoir fait une lettre AR au propriétaire avec les mois de préavis (préavis qui encourait jusqu'à fin avril 2009. Il est sur je n'ai pas pu régler les derniers mois. Ce dernier avait mandaté un de ses proches à le représenter Mr. X. qui lui a refusé de venir faire l'état des lieux puisque je n'avais pas payé février et mars.
Donc j'ai quitté le logement plutot que prévu, j'en ai informé la propriétaire par lettre AR, lui précisant que Mr.X ne voulait pas venir faire l'état des lieux et lui ai renvoyé les clefs de l'appartement chez elle en Normandie.
Après des échanges de courrier, la propriétaire a bien entendu gardé la caution (2 mois), je lui ai réglé quelques petites choses qu'elle m'a demandé et pour moi, il restait en litige le mois d'avril de par le fait que du 20/03 à fin avril, Mr.X a refusé de venir faire l'état des lieux et donc il semblerait que je devrais régler le mois d'avril. Or,
Aujourd'hui, j'ai reçu une convocation du TGI de Toulouse me convoquant pour refus de payer les loyers et refus de faire l'état des lieux.
Que va t'il se passer à savoir que si ce Mr.X était venu faire l'état des lieux, tout aurait été "en règle" puisqu'au lieu de partir fin avril, je suis partie au 20 mars ?
En vous remerciant, sincères salutations,

Par Visiteur

Chère madame,

Aujourd'hui, j'ai reçu une convocation du TGI de Toulouse me convoquant pour refus de payer les loyers et refus de faire l'état des lieux.

Êtes vous sure qu'il ne s'agit pas du tribunal d'instance?

Aujourd'hui, j'ai reçu une convocation du TGI de Toulouse me convoquant pour refus de payer les loyers et refus de faire l'état des lieux.
Que va t'il se passer à savoir que si ce Mr.X était venu faire l'état des lieux, tout aurait été "en règle" puisqu'au lieu de partir fin avril, je suis partie au 20 mars ?

On peut vous demander de régler l'intégralité des loyers dus jusqu'à la fin du préavis sauf si vous parvenez à démontrer que le bailleur a relogé quelqu'un dans l'appartement avant la fin du préavis. En conséquence, si des loyers n'ont pas été payés, on ne peut pas dire grand chose.

En revanche, pour le refus de faire l'état des lieux, cela n'a ni queue ni tête. En effet, l'état des lieux est une mesure protectrice du locataire comme du bailleur. Un état des lieux n'est pas obligatoire d'un point de vue légal. En conséquence, on ne peut pas vous reprocher de ne pas avoir fait faire d'état des lieux. En revanche, en l'absence de cet état des lieux, il va être difficile pour de contester d'éventuels travaux réalisés après votre départ. Il aurait été judicieux à l'époque de faire réaliser un état des lieux par un huissier au moment de votre départ.

Qu'est-ce que le bailleur demande au tribunal précisément?

Très cordialement.

Par Visiteur

Pour répondre sur le tribunal,il s'agit bien du tribunal d'instance de Toulouse.

La demande du bailleur est le remboursement des loyers impayés + charges et factures (dont j'ignore ce dont elle

parle).
Le choix du tribunal s'est fait suite à un conseil d'huissier ou avocat, apparamment.

Les loyers impayés seraient février + mars qui pour moi (mais je n'ai aucune notion juridique) seraient couverts par la caution, pour moi également le seul litige serait sur le mois d'avril : je suis partie au 20/03/09 donc ..... las charges ont été réglées et je n'ai laissé aucune facture car la propriétaire ne m'en a jamais fait part donc là je suis surprise.

Cordialement.

ps: dois je me faire accompagner d'un avocat ?

Par Visiteur

Chère madame,

Les loyers impayés seraient février + mars qui pour moi (mais je n'ai aucune notion juridique) seraient couverts par la caution, pour moi également le seul litige serait sur le mois d'avril : je suis partie au 20/03/09 donc

Effectivement, la caution peut servir à régler les impayés de loyer à condition que l'appartement soit laissé en parfait été. Comme ce n'est quasiment jamais le cas, il faut compter un petit peu plus pour les éventuels travaux de remise en état.

ps: dois je me faire accompagner d'un avocat ?

Ce n'est pas obligatoire et sincèrement vu l'enjeu, je n'en vois pas grand intérêt..

Très cordialement.