# Engager une procédure contre un propriétaire

---
Par Bismuth

Bonjour à toutes et à tous,

Durant l'état des lieux de sortie, mon ancienne propriétaire m'a accusé de dégradations et de négligences tout en nous attaquant personnellement, moi et ma conjointe. Je n'ai pas signé l'état des lieux de sortie et je prévois de mettre en cause les accusations dont je ne suis pas responsable et les factures associées.

Le problème est qu'il est difficile de constituer de réelle preuves judiciaires :
- les heures de ménages facturés sur la base de détails que nous n'avons pas notés dans l'état des lieux d'entrée ;
- les 'manques d'entretiens' qui relèvent d'appréciations subjectives (ex : la taille du rosier) ;
- les dégradations dues à la météo (ex : dalles fissurées, circlips en plastique usé) ;
- les dégradations dues à la corrosion (ex : ferronneries extérieures).

Qu'est ce que je peux espérer selon vous d'une procédure contre la propriétaire ? Et comment la préparer au mieux ?

Il n'y aura pas de résolution à l'amiable car il s'agit d'une personne de mauvaise foie et/ou paranoïaque. Au cours de notre séjour, elle nous a régulièrement accusé de vol, dégradation ou arnaque, en inventant des preuves (ex : nous avoir filmé), des nuisances (ex : odeurs, ronces) ou en inversant la charge de la preuve (ex : un griffure dans son jardin est forcément due à notre chat). Elle a plusieurs locations donc nous ne sommes pas les seuls à avoir subit son comportement abusif. Il a déjà eu au moins une plainte à son encontre, de notre voisin, pour cambriolage, mais qui n'a pas donné lieu à une condamnation.

Dans ce contexte, j'aurais une autre question : pour protéger les futurs locataires et locataires actuels, j'envisage de prévenir la mairie (qui est déjà au courant qu'il y a un loup mais ne sais pas exactement ce qu'il se passe) et la plateforme sur laquelle elle propose ces locations (les avis ne peuvent pas êtres laissé nominalement). J'aimerai savoir à quoi je m'expose en faisant ça ? Car, là aussi, les preuves sont difficiles à rassembler hormis quelques témoignages.

Merci d'avances pour vos réponses,

---
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour le moment vos griefs contre le bailleur sont infondés.
Accuser sans preuve est très risqué et peut se retourner vite contre vous... A éviter.

Vous n'avez pas signé l'état des lieux de sortie, le bailleur va donc demander à un huissier de le réaliser. Dans ce cas il n'y aura pas de signature, et les dégradations notées par l'huissier seront à votre charge.

---
Par Bismuth

Pour la dénonciation, je pense pouvoir trouver à minima 5/6 témoins, c'est peut être suffisant pour me dire que je peux laisser un avis quelque part sans m'exposer à des sanctions ? Même dans ces conditions il vaut mieux éviter d'après vous ?

Que ce passe t'il si le bailleur ne fait pas appel à un huissier et envoi directement les factures après avoir gardé la caution ? Est-ce que l'huissier de justice peu intervenir également pour régulariser certaines choses : des factures d'eau ou de poubelles non fournies ?

Autre question à laquelle je pense : est-ce qu'il est possible d'obtenir un remboursement à posteriori, dans le cas où un espace situé dans le bail nous ai été interdis ?

---
Par Pierrejacques11

Bonjour, qui a les clés du logement ?

---
Par yapasdequoi

Dénoncer sur les réseaux sociaux ne vous apportera rien, sauf probablement des ennuis.

Pour le dépôt de garantie (pas caution)
lisez cette page qui inclut un modèle de lettre et aussi les voies de recours en cas de litige.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Pour les justificatifs de charges, c'est les mêmes démarches :
- courrier RAR
- commission de conciliation
- tribunal

Pour l'espace interdit (?) c'est trop tard. Il fallait demander une réduction de loyer pendant le bail.

---
Par Isadore

Bonjour,

Qui a les clés du logement ?

Et si vous les avez restituées, en avez-vous la preuve ?

---
Par Bismuth

Isadore et Pierrejacques11 - j'ai rendu les clés du logement durant l'état des lieux de sortie et je n'ai pas de preuve de restitution, j'imagine que ça ne va pas faciliter les choses ... Il est prévu que de nouveaux locataires emménage, d'ici une quinzaine de jour je crois.

yapasdequoi - pour la dénonciation, en effet, pécuniairement je n'ai rien a gagner, comme pour le dépôt de garantie d'ailleurs, ce n'est pas de récupérer la somme qui motive mon action. Par contre je trouve que cela aurait plusieurs avantages, notamment informer de futurs locataires, améliorer la situation en responsabilisant le bailleur et favoriser les bailleurs qui ont un comportement correct par le système de réputation.