



## Help/ faire Proprio pas confiance/1 mois pas payé que

-----  
Par jackie34456

Bonjour -

Je suis dans un 2 pieces meublés depuis + de 6 mois et la propriétaire m'a montré sa face cachée. Elle n'avait pas eu le temps de faire l'état des lieux, et on l'a fait vite fait ensemble. Elle m'avait dit de noter et lui envoyer les choses qui n'allaient pas quand je les découvrirais. Ce que j'ai fait le lendemain et même dans la journée où j'ai emménagé. Jusque là tout va bien. Elle s'est engagée à réparer le pommeau/barre de douche, le bvar ds le jardin, le volet velux/store, etc des petites choses mais importantes. Au fur et à mesure elle s'est transformée (Genre bi-polaire ou Eilsheimer) et a retourné TOUT le scénario. Comme quoi c'est moi qui avais sûrement fait exprès de "casser ci ou ca".. bref la mauvaise foi reincarner j'en croyais pas mes yeux. Elle m'a fait bloquer 7 RDVs, sur mon temps de travail et est venue "bidouiller" avec son copain.... ou juste "Regarder". Elle refuse d'acheter ou faire intervenir professionnel du coup à 5-6 reprises ça ne fonctionnait pas et tout est au même point. J'ai laissé tomber car elle m'envoie des 3-4 pages de mail hyper dans l'affect alors que j'écris une ligne clairement "Merci de venir avec un professionnel pour le thermostat douche, plombier, acheter un nouveau velux car il ne fonctionne pas, réparer les lamelles du bar, etc.) .... Du coup j'ai abandonné. Vu que je n'ai plus confiance en cette folle, et qu'elle a 2 mois de caution (2K) et que je guette au plus vite un nouvel appart (très très difficile à trouver ds ma région) j'ai SAIS que ce n'est pas LEGAL, mais pour me "protéger" moi et ne pas perdre de l'argent sur ma caution, il y a 1 mois de loyer que je n'ai pas payé... et j'essaie de gagner du temps. Or elle m'a fait 2 relances déjà en prévenant celui qui s'est porté caution (Qui est de mon côté et qui me comprend). Je ne veux pas voler quelque chose, mais je veux pouvoir partir sans payer mon dernier loyer si je trouve un appart, et pas qu'elle me retienne quoique ce soit sur les 1000 restants ça l'appart est impeccable, mais vu la folle totale de mauvaise foi elle serait capable de me déduire des choses et je ne peux plus mentalement vivre l'affrontement... et vous savez tous que ça va être une tannée de se battre avec elle si elle décide de garder 300 ou 500 ou 600 euros que sais-je sur ma caution.

Qu'est-ce que je risque ? Comment faire ? Je ne peux plus être perdante face à autant de mauvaise foi et je suis ds une région où les propriétaires ont vrt très mauvaise réputation et abusent énormément. Je tiens à préciser qu'elle a aussi une agence de loc. C'est la proprio et directrice de l'agence (Son agence à son ex mari).

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Sans état des lieux d'entrée, le logement est supposé remis en bon état... Vos signalements complémentaires ont-ils été faits par courrier RAR dans les 10 jours ?

Sinon, hélas, la loi vous rend responsable de tous ces problèmes, qui sont bien considérés comme des dégradations, soit par déduction sur votre dépôt de garantie (pas "caution"), soit si insuffisant en supplément de dette locative.

Et le bailleur peut également vous poursuivre pour impayé, car il est illégal de compter sur le dépôt de garantie pour payer son loyer.

Une page à lire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269  
[/url]

Les retenues en fin de bail devront être justifiées soit par un devis soit par une facture, ce qui pourrait vous éviter une trop forte somme, mais je ne vous cache pas que vous n'êtes pas en position de force. Il aurait fallu exiger un état des lieux d'entrée formel, au besoin par huissier.

Vous pouvez vous adresser à votre ADIL pour en savoir plus.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Si vous vous remboursez vous-même le dépôt de garantie en les retenant sur vos loyers, vous risquez une convocation au tribunal où vous devrez vous expliquer. Difficile de prédire comment cela se terminera. L'ennui d'une absence d'état des lieux d'entrée est que votre logement est censé vous avoir été délivré en bon état.  
Pour la mauvaise foie, consulter une hépatologue.

-----  
Par morobar

Bjr,

Or elle m'a fait 2 relances déjà en prevenant celui qui s'est porté caution (Qui est de mon côté et qui me comprend)  
Le loyer sera aussi réclamé à la personne qui s'est portée caution.  
Cette personne vous comprend certes, jusqu'au moment où elle devra s'acquitter à votre place des frais.

-----  
Par jackie34456

Alors j'ai un EDL que l'on a fait rapidement puis des ajouts que j'ai fait par mail sur les choses que j'ai remarquées qui n'allaient pas et elle a refait un rajout à l'ETD

Mais rien par courrier AR

Est il tjrs temps d'envoyer un courrier AR une fois du coup que j'ai rattrapé les loyers pr l'informer (en supp de mes 5-6 mails ds le passé) qu'il reste ceci? ceci? et que malgré ses passages avec son copain où elle a ?bidouillé? sans réparations (Puisque tout a cassé dès qu'elle est partie) que les choses ne sont pas en état ?

- \_ Velux / Store
- \_ Lames de protection bar jardin
- \_ Eau chaude < 6 min

Merci bcp

-----  
Par yapasdequoi

Les ajouts par mail n'ont pas de valeur juridique... Sauf si la propriétaire est (très) conciliante.  
A mon avis, le RAR ne servira à rien. C'est trop tard.

Payez votre loyer et croisez les doigts que l'addition ne sera pas (trop) salée après l'EDLS.

Vous pouvez être vigilante lors de l'EDLS pour éviter que vous soyez imputées des réparations qu'elle vous avait promises... et même refuser de signer.  
Mais c'est risqué car la suite sera un état des lieux par huissier qui ne sera pas en votre faveur.

Il vaut mieux faire "la part du feu" en convenant un compromis raisonnable entre "personnes de bonne foi(sans e)" plutôt que partir en procédure qui ne sera probablement pas non plus en votre faveur.

Votre propriétaire (qui tient une agence de location !!!) connaît certainement la loi mieux que vous et a profité de votre naïveté.

-----  
Par jackie34456

oui, merci bcp -

Desolee pour le foi, dans l'empressement du clavier auto.

En revanche êtes vous persuadé que tous les mails (Je pensais que des mails avaient une valeur juridique on me l'a dit...) + un AR avec mails aggraphés, ne pourraient pas jouer en ma faveur si elle essayait de retourner la situation ?  
Alors que cest écrit noir sur blanc dans les mails qu'elle acceptait ( a l'époque) de réparer ?

Merci encore

-----  
Par yapasdequoi

Tant que vous êtes en négociation amiable, pourquoi pas... Mais sachez que devant un tribunal ce n'est pas le cas.

Bref évitez de remuer la vase avec un RAR qui ne changera rien à votre situation. Evitez de vous faire avoir la prochaine fois ...

et lisez bien ces liens :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270  
[/url]

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671  
[/url]

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269  
[/url]

Pour plus d'infos consultez votre ADIL.

-----  
Par morobar

Bjr,

Je pensais que des mails avaient une valeur juridique on me l'a dit...

Hélas forger des "headers" est un sport qui se pratique avec quelques connaissances.

Du coup vous aurez des mails parfaitement signés et.....faux.

Mais comme toujours, le juge doit se forger une conviction.

-----  
Par jackie34456

Oui mais j'ai les réponses à mes mails de la propriétaire même avec mail pro de son agence etc et on voit bien la chaîne d e-mails?

-----  
Par yapasdequoi

Mouais... c'est tellement facile à falsifier... oubliez.

-----  
Par jackie34456

a t elle le droit de prendre 2 mois de caution ?? Puis je lui dire de garder un des 2 mois comme mon loyer que j'ai du mal à payer, mais il lui restera un mois malgré tout de caution

-----  
Par yapasdequoi

Le dépôt de garantie (PAS CAUTION ) est prévu pour couvrir les dégradations et dernières charges lors de la fin du bail, et non pour payer le loyer.

Vous devez payer le loyer dû à ce jour.

Selon l'Article 7 de la loi de 89 :

"Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; ..."

Après l'état des lieux de sortie, le bailleur va vous établir le solde locatif.

Selon l'Article 22 de la loi de 89 :

"Il (le dépôt de garantie) est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire,

lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Si vous n'avez pas encore payé le loyer en retard, il sera déduit du dépôt de garantie. Le reste devant couvrir les charges restant ainsi que les dégradations notées sur l'EDLS sur la base de devis ou de facture.

Et si c'est insuffisant, vous devrez payer au bailleur ce qui manque.