



Désaccord Locataire-Propriétaire

Par Anna POIROT

Bonjour,

Je sollicite vos conseils concernant un litige avec le cabinet immobilier qui gère mon logement.

Je quitte mon appartement ce mois de juillet, à la suite d'un message vocal m'informant que le propriétaire souhaitait récupérer le logement.

Depuis plusieurs mois, je rencontre de nombreuses difficultés avec l'agence.

Tout d'abord, cela fait plus de deux ans que je paie régulièrement mon loyer, mais je ne reçois plus mes quittances de loyer malgré mes nombreuses demandes. J'ai dû réclamer chaque quittance individuellement et rappeler à plusieurs reprises les dispositions légales imposant au bailleur ou à son mandataire de les fournir. À ce jour, plusieurs quittances me manquent toujours.

Nous sommes également en désaccord concernant les charges locatives. La première année, je versais 20 ? de charges par mois. Cependant, un commerce situé au rez-de-chaussée salit quotidiennement les parties communes, qui restent dans un état de propreté dégradé malgré ces charges. Face à cette situation, j'ai cessé de régler cette partie des charges.

Depuis, l'agence refuse d'apporter des réponses claires à mes demandes. Elle me qualifie de menteuse, m'indique régulièrement qu'un huissier sera saisi et multiplie les menaces depuis près de deux ans, sans que la situation ne soit réellement clarifiée.

Par ailleurs, les montants qui me sont réclamés changent constamment. Au cours des quatre années passées dans ce logement, j'ai également constaté que les aides au logement versées par la CAF étaient directement versées à l'agence. J'ai relevé des écarts entre les sommes que je réglais personnellement et celles versées par la CAF, sans qu'aucune explication précise ne me soit fournie.

Aujourd'hui, l'agence me réclame 1 208 ? pour le mois de juillet. Pourtant, j'ai déjà réglé 450 ? au titre du loyer de ce mois. Elle me demande donc encore 758 ? (ou 728 ? selon ses calculs), alors que la quittance du mois de juin faisait apparaître un montant de 602 ?. Ces variations ne me sont pas expliquées.

J'ai également versé un dépôt de garantie de 500 ? lors de mon entrée dans les lieux en novembre 2021.

Je prévois de quitter le logement aux alentours du 19 juillet, avec un état des lieux de sortie entre le 20 et le 26 juillet.

Je souhaite régler l'intégralité des sommes réellement dues. C'est pourquoi j'ai adressé un courrier à l'agence en demandant un décompte détaillé, ligne par ligne, justifiant les montants réclamés. En réponse, elle m'a uniquement transmis un document comptable difficilement compréhensible, qui ne permet pas de vérifier précisément les sommes réclamées ni leur origine.

J'ai également demandé un rendez-vous en visioconférence afin d'échanger sur ce dossier, ce qui m'a été refusé. J'ai finalement obtenu un rendez-vous en présentiel au mois de juillet.

Dans ce contexte, quels conseils pourriez-vous me donner pour trouver un compromis avec l'agence ? Je souhaite payer uniquement les sommes que je dois réellement, tout en m'assurant que les montants réclamés sont justifiés et conformes à mes obligations.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le congé :

"message vocal m'indiquant que le propriétaire veut que je quitte le logement"

ce congé est nul et non avenu, vous pouvez rester dans ce logement tant que vous voulez.

En plus si vous partez sans donner VOTRE congé, vous restez redevable du loyer indéfiniment car vous restez locataire même parti.

cf 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.

Les charges :

j'ai refusée de payer les charges

Vous êtes en tort.

Ces charges sont-elles un forfait (si logement meublé) ou des provisions soumises à régularisation annuelle ? C'est écrit sur le bail

cf article 7 de la loi 89-462 :

Le locataire est obligé :

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

Les comptes :

je touchais les aides de la CAF,

ils réclament 1208 euros sur le mois de juillet

Il va falloir tout pointer, vérifier que chaque paiement a bien été enregistré, mais aussi que le bailleur a justifié les montants réclamés. Vous avez reçu des justificatifs, il va falloir les éplucher, le bailleur n'a pas l'obligation de tout vous expliquer. Ou alors ce sera un juge qui ne le fera pas non plus.

La caution :

J'ai laissé 500 euros de cautions en novembre 2021

Alors ce n'est pas une caution, c'est un DEPOT DE GARANTIE.

Et la somme sera déduite de votre dette totale, une fois calculée correctement. Et tant que personne n'a donné de congé valide, ce dépôt de garantie reste au bailleur.

Je compte quitter le logement, vers le 19 juillet et faire l'état des lieux entre le 20 et le 26 juillet.

Vous avez le droit ... mais vous devrez continuer à payer le loyer puisque pas de congé !

Commencez par décider si vous voulez partir ou rester ?

- si vous voulez partir, envoyez VOTRE congé par courrier RAR et vous devrez respecter le préavis de 3 mois (ou 1 mois ?)

- si vous voulez rester, adressez au bailleur un courrier RAR rappelant que le message vocal ne vaut pas congé.

Et dans les 2 cas, passez le temps qu'il faut lors de votre rendez vous pour refaire les comptes en détail et vérifier que tous les montants réclamés sont bien justifiés.

Si le litige persiste après vos courriers recommandés (pas seulement des mails ou discussions), vous pourrez saisir la commission de conciliation, et ensuite le tribunal.