



## Loyer impayée + dégradation

-----  
Par Loic350

Bonjour,

Je vous contact car mon ancien m'accuse avoir dégrader son logement d'où je conteste les faits . Suite à la non acceptation d'un échéancier de sa part sa m'a amener à ne pas régler.

Ce jour je reçois une sommation de payer car c'est un logement pour ma société d'où je suis le représentant je n'ai pas régler 2 mois de loyer. A ce jour j'ai reçu une sommation de payer avec le montant du loyer et un devis des dégradations.

Ma question est ce que on peut mettre un devis non signer dans une sommation qui ne possède pas de facture ? D'où je n'ai eu connaissance de ce devis quand j'ai reçu cette sommation et pas été informé depuis 2 ans.

Je souhaite contester sur ce motif la. Cependant j'ai signer un acte de caution solidaire au cas ou que la société paye pas. Mais j'ai un mail qui me dit qu'elle me libère de mes engagements et mes libère de l'engagement de l'appartement

-----  
Par isernon

bonjour,

votre bailleur n'avait aucune obligation de vous accorder un échéancier.

vous n'aviez pas le droit de ne pas payer vos loyers.

avez-vous fait un état des lieux de sortie ?

Salutations

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Qui a dit que vous étiez "libéré de vos engagements" à titre personnel ?

En ce qui concerne les dégradations, il faut en effet plus de précisions sur l'EDL : y a-t-il eu un EDL en entrée et en sortie, et que disent-ils ?

En revanche, en ce qui concerne les loyers, vous devez payer. Seul un juge peut imposer un échéancier à un bailleur, comme l'a dit Isernon, il était dans son droit de refuser.

Payez ce que vous pouvez pour votre dette locative, sinon votre bailleur pourra faire valoir votre mauvaise foi au tribunal pour vous priver d'échéancier.

-----  
Par Loic350

Bonsoir,

Pour l'état des lieu je n'étais pas présent, et c'est la propriétaire qui m'a dit j'étais libéré de mes engagements que veut dire cela.

Oui mais c'était en période covid, le fond de solidarité avait pas été payer à ce moment la des dettes c'était accumuler.

Mais le problème il et pas là c'est juste le devis qui n'ai pas signer et n'a pas la facture. Pour l'instant je ne peut régler mais je proposerai un échéancier lorsque que le devis des dégradations sera enlever et lorsque qui feront le calcul de la situation

Car 2 mois après avoir quitter les lieux le propriétaire m'a pas informé des montant des réparations et ni envoyer le devis ou facture et a attendu par la sommation de payer de montrer ce devis d'où je le conteste vu qu'il y'a pas de facture et que j'ai pas reçu cela.

On peut pas réclamer un devis sans qu'il y'a rien de signer et sans facture, donc chacun peut faire une sommation de payer juste avec un devis, hors que après les recherches cette société et close depuis 2017

-----  
Par AGeorges

Loic,

Recommençons.

Vous ne présentez pas les faits dans l'ordre, et du coup, vous avez des réponses probablement inadaptées.

Vous parlez de logement "société" pour lequel vous étiez caution solidaire.

C'était donc à une société (laquelle, à quel titre ?) de payer le loyer pour vous ? Ce serait votre propre société, dont vous seriez le 'représentant' ? Le gérant, par exemple ?

Sous quel prétexte une société peut-elle payer le loyer de son gérant ? Est-ce tant que gérant que vous n'avez pas payé le loyer ? Cette société est-elle en cessation de paiement ?

Vous dites que vous étiez caution solidaire. Est-ce à titre personnel ? Vous mélangez votre fonction de gérant et vos obligations personnelles ?

D'un autre côté, vous ne mettez quasiment pas de dates à tout cela. Il existe des délais de prescription qu'il convient de vérifier.

Donc, SVP, remettez de l'ordre dans vos informations et il sera alors possible de voir s'il est possible de faire quelque chose.

Merci

-----  
Par Loic350

Bonjour,

Donc j'avais pris cette appartement pour un logement de fonction en juillet 2020 jusqu'à juillet 2021, du coup j'allais de temps en temps pour travailler faire des papiers? je devais prendre un commercial mais ce projet avait pas aboutit et j'avais décider de garder cette Appt et tout c'est bien passer jusqu'au moment il y'a eu des retards de paiement avec le fond solidarité a permis de payer des factures et celle du loyer non.

Je suis le Président d'une SAS et je me suis porter caution pour le loyer de ma société SAS au cas où si elle payer pas les loyers.

Il y'a que 2 moi de retard de loyer qui s'élève 726 euros.

J'espère c'est plus claire

-----  
Par isernon

bonjour,

après un EDL de sortie, le bailleur n'est pas obligé de présenter des factures pour la réparation des dégradations constatées, les devis sont suffisants selon la cour de cassation.

La Cour de Cassation a tranché en annulant une décision de justice où un juge avait ordonné au propriétaire de restituer le dépôt de garantie au locataire sortant, car il ne produisait aucune facture permettant de justifier d'une remise en état effective du logement. Selon la Cour, l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à l'exécution des

réparations locatives (cass. civ. 3e du 16.9.08, n°07-15789).

Un devis est donc bien un justificatif valable aux yeux de la jurisprudence, même si aucune suite n'est donnée

source :

[url=https://www.orpi.com/mav/actualites/un-devis-chiffrant-le-montant-des-degradations-suffit]https://www.orpi.com/mav/actualites/un-devis-chiffrant-le-montant-des-degradations-suffit[/url]

-----  
Par Loic350

Merci de votre réponse mais la société qui a fait le devis et fermer depuis 2017 hors que le devis date de 2021, avec des frais de déplacement de 110 euros pour 10 kms. Et le devis n'ai pas signer.

Hors que sur la mise en demeure elle dit bien qu'elle me transmettra les factures et aucune à été produite, et surtout elle m'a pas informer avant de ce devis elle a attendu 2 ans jusqu'à ce jour et l'inclure sur la sommation de payer

-----  
Par AGeorges

Loïc,

Donc, la SAS n'a pas payé les loyers et le bailleur a activé la caution solidaire. Vous êtes donc 'poursuivi' en tant que caution solidaire.

Pour précision, le "contrat de caution solidaire" est entre le bailleur et vous. Vous pouvez toujours, en tant que Président de la SAS, vous adresser un courrier, en tant que personne physique, pour vous dégager des obligations liées à votre statut de caution solidaire, cela n'a aucune valeur.

Donc, la dette de loyer vous échoit dans le cadre de votre engagement comme caution solidaire. Vous devez payer.

Le second sujet est l'état de l'appartement.

La société (SAS) a versé un dépôt de garantie en signant le bail. Un état des lieux est normalement fait à l'entrée dans les lieux et à la sortie. C'est la différence entre les deux EDL qui détermine les travaux de remise en état dus par le locataire (la SAS). Selon les clauses de votre caution solidaire, vous êtes juste engagé, à titre personnel, pour le loyer ou AUSSI pour la réparation des dégradations. Il faut vérifier.

S'il manque l'EDLE ou l'EDLS, il n'y a pas moyen de vérifier ce qui a été dégradé et donc le bailleur ne peut rien réclamer.

Si l'EDLS (que vous avez signé) montre des dégradations, le bailleur a pour seule obligation de vous fournir un devis de réparations. Ces réparations doivent être précises et correspondre à ce qui a été noté sur l'EDLS.

Si vous n'êtes pas d'accord, vous devez reprendre votre copie de l'état des lieux de sortie (ELDS) et le vérifier par rapport au devis. Vous n'êtes pas supposé payer pour le vieillissement du au temps. Il est connu que certains bailleurs exagèrent, mais il faut le prouver. Dire que vous n'êtes pas d'accord ne suffit pas.

-----  
Par Loic350

D'accord je vais faire sa sur les devis y'a t'il une limitation de kms ? Car 110 euros exactement 7,60 kms sa fait énorme, surtout c'est un devis compte rond. Mais ce qui m'intrigue le plus le devis a été fait en juillet 2021 et la société fermer depuis 2017 est ce valable ?