



Propriétaire qui roule les impôts en demandant loyer en espèces.

Par Marsattack2024

Bonjour en mai 2022, avec mon ex conjoint nous trouvons une maison en location sur le bon coin.
Dpe D sur l'annonce, 900eu/mois.

On va visiter, le propriétaire nous explique que si on veut le logement il faudra lui verser 200eu en liquide chaque mois et le reste du loyer soit 700eu par virement.

On lui dit OK, on veut vraiment ce logement, désespérés cela faisait trop longtemps qu'on cherchait.

Vient le jour de signature du bail à nos 2 noms, il nous sort un bail avec un loyer à 700eu... (somme du virement). On dit rien, on signe. On fait le virement de 890 (caution) + 700 pour le 1er mois et 200eu en espèce...

Il avait oublié le document de dpe.. Encore une fois, on passe on se dit que ce n'est pas grave. Il nous le fourni plusieurs jours après, avec un Dpe E !

En août 2022 on se sépare et je choisi de rester dans la maison, le proprio refuse de changer le bail et d'enlever le nom de mon ex.

Bref les mois passent et je continue de lui virer 700eu chaque mois et de lui donner 200eu en liquide chaque mois aussi. Un jour il m'explique qu'il en a marre qu'il paie trop d'impôt malgré le fait de ne pas déclarer 900eu et c' est pr ça qu'il me demande 200eu en liquide. Et le fait de faire de fausses quittances à 700eu.

Il possède 3 autres logements juste à côté et je m'entend très bien avec mes voisins et je sais qu'il leur demande la même chose et on a tous était plus ou moins témoin à plusieurs reprise que chacun lui donnait une partie en espèce.

Je quitte le logement en mai 2024 pour acheter une maison.

Il constate un carreau de carrelage cassé dans la salle de bain, et les stores de la baie vitrée abîmés (je lui commande de nouveaux stores en espérant retrouver ma caution).

Il m'appelle un mois après pour me dire qu'il a fait un devis pour le carrelage de la salle de bain, il m'envoie ce devis qui tourne aux alentours des 850 eu.

Cause : le carrelage utilisé il y a 4 ans pour faire la salle de bain ne se fait plus il est obligé de changer tout le carrelage.. D'où le prix.

Aujourd'hui je reçois un message de la nouvelle locataire qui me demande si j'ai eu des soucis avec le propriétaire car elle commence à douter de sa bonne fois. Elle m'apprend qu'il lui a demandé de même de payer en espèce une partie du loyer pour accéder au logement. Elle l'a fait pendant quelques mois et aujourd'hui à décidé de ne plus le faire et de lui faire un virement complet.

En reparlant avec elle je me suis rendue compte que j'ai été bien trop gentille envers ce monsieur.

Quels sont mes recours pour aujourd'hui récupérer ma caution sachant qu'il " roule " les impôts avec tous ses locataires ? Je n'aime pas l'idée du chantage mais j'aimerais récupérer ces 890eu.

Cordialement.

Excusez moi pour l'orthographe.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sa fraude fiscale ne vous concerne pas. En plus n'ayant pas de quittance complète, vous n'avez aucune preuve de vos versements en espèces. Ce n'est pas un levier pour faire valoir vos droits.

Et une dénonciation ne vous permettra pas plus de récupérer de l'argent.

L'erreur sur le DPE non plus, il fallait réagir lors de la signature du bail, ou encore ne pas signer.

Votre compagnon a quitté le logement. Mais a-t-il donné officiellement son congé ? Sinon il est toujours locataire.... Et il n'était pas nécessaire de refaire un bail ou un avenant. Le congé suffit.

L'état des lieux de sortie mentionne 1 carreau cassé ? est-il précis ?

La retenue sur le DEPOT DE GARANTIE (ce n'est pas une caution) ne doit pas dépasser le coût de ce carreau. Que le bailleur n'ait pas pris la précaution de garder quelques carreaux pour les réparations n'est pas de votre responsabilité. Vous devez donc non pas faire du chantage, mais réclamer le dépôt de garantie déduction faite du prix de UN SEUL carreau en remplacement de celui qui a été cassé.

Réclamez par courrier RAR, après avoir laissé le délai de 2 mois depuis la remise des clés.

Lisez ici la suite des démarches si le bailleur fait la sourde oreille:

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

Par Marsattack2024

Merci pour votre réponse, je comprend pour le côté fiscal. Je ne dois pas m'en mêler.

Je lui ai déjà demandé par téléphone de me restituer le dépôt de garantie (890eu), il m'a dit qu'il ne me le rendra pas puisque le devis qu'il m'a fait parvenir pour changer tout le carrelage est de 850eu.

Y'a t'il un texte de loi qui existe sur le fait qu'il n'est pas obligé de changer tout le carrelage ?

Oui il est bien précisé un carreau de cassé sur l'état des lieux de sortie.

Et mon ex conjoint a bien envoyé un courrier pour signaler son départ du logement.

Cordialement.

Par yapasdequoi

C'est la loi 89-462.

cf article 7 et article 22

Le locataire est obligé :

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

[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.