



Etat des lieux de sortie avec locataire problématique

Par milaine40

Bonjour, je reviens vers vous au sujet d'une location qui ne m'a créé que des problèmes.

Le loyer a toujours été acquitté c'est le seul point positif qui est important mais que je vais perdre maintenant. Il s'agit d'une location meublée d'un an. Je n'ai pas renouvelé le bail pour reprendre le logement pour moi-même. C'était la seule option que j'ai trouvée pour me débarrasser de ses locataires mais je ne pourrai pas louer pendant une période.

Les locataires ont sous-loué le logement sans mon accord. Le sous-locataire m'a invitée à un pré-état des lieux et bien qu'il prétende que tout est conforme j'ai relevé de nombreuses dégradations. Sachant que je ne pourrai pas le relouer je ne veux rien pardonner concernant l'état du logement mais j'ai peur de commettre des erreurs, surtout qu'ils sont forts en combines de tout genre.

Voici la liste, non exhaustive, de ce que j'ai pu découvrir:

- les 3 grandes fenêtres sont équipées de rideaux identiques dont le bas est abîmé par des griffures de chat
- idem pour un double rideau
- Griffures de chat sur une surface d'un m² dans une pièce
- Traces jaunes sur deux matelas protégés par une alèze.
- Lampe sur pied cassée
- lames de parquet gonflées et abîmées suite inondation
- Bac à douche et paroi avec d'importantes traces de calcaires et de moisissures
- Four, hotte et plaque graisseuses.
- Cendriers extérieurs remplis de mégots.
- et autres dégradations de même type

J'aimerais savoir si les objets cassés doivent rester dans le logement et si je dois fournir une copie de l'état des lieux d'entrée. Le locataire ne veut pas rechercher le document. Pour simplifier: il serait préférable d'établir en détail l'état des lieux de sortie ou bien uniquement noter ce qui n'est pas conforme à l'état des lieux d'entrée?

Merci pour vos conseils

Par milaine40

Le locataire a provoqué un dégât des eaux. Il a rempli un constat à l'amiable avec le voisin du dessous mais il a déclaré qu'il n'y avait pas de dommages dans le logement. En réalité, les lames de bois ont gonflé, les joints se sont écartés et il y a des traces d'usure à plusieurs endroits. Il n'a consenti à s'en occuper que parce que je l'ai menacé de déduire la remise en état du dépôt de garantie. Il a fait une nouvelle déclaration à l'assurance mais il ne pourra pas suivre le dossier puisqu'il doit quitter à la fin du mois. Quelle est la procédure lorsqu'il y a un préavis en cours? Je veux bien accepter de traiter moi-même le dossier avec l'assurance mais quelles garanties dois-je demander?

Pour finir, sachant que le dossier avec l'assurance peut durer plusieurs mois, dois-je rendre le dépôt de garantie dans un délai d'un mois?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Un "pré-état des lieux" n'existe pas dans la loi.

Ce "sous-locataire" représente le locataire? Il lui faut une procuration pour signer l'EDLS à sa place.

L'état des lieux doit être réalisé selon l'article 3-2 de la loi 89-462.

Ce lien explique en détail comment faire l'état des lieux de sortie.

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

Le comparatif avec l'état des lieux d'entrée se fait a posteriori.

L'EDLS doit mentionner les dégâts liés à la fuite. L'assurance doit prendre en charge, vous avez bien une PNO?

NB: La réparation de la fuite n'est pas couverte.

Vous demanderez au locataire les références de son assurance (d'ailleurs vous devriez déjà l'avoir...)

Si le locataire est responsable de la fuite, il doit en répondre selon l'article 7 de la loi 89-462 :

"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 ;"

Vu qu'il y a des dégâts, le délai de restitution du dépôt de garantie moins les remises en état est de 2 mois cf article 22 de la loi 89-462.

Si vous ne savez pas comment faire correctement l'état des lieux, missionnez un huissier (à vos frais exclusifs)

Si vous relouez sans y avoir résidé, le locataire pourra vous poursuivre pour congé abusif et obtenir des dommages et intérêts, méfiez vous du boomerang ! Bailleur n'est pas toujours un long fleuve tranquille.

Par milaine40

Le pre etat des lieux etait à titre d'information. Le sous locataire voulait avoir mon avis. Le locataire sera présent accompagné du sous locataire.

J'ai eu une attestation d'assurance lors de la signature du bail mais en cours d'annee le locataire a résilié l'assurance et c'est le sous locataire qui a pris le relais sans m'informer.

Il s'agit d'une fuite d'eau à cause d'un engorgement du syphon du lave linge provoqué par le sous locataire. Je suis aussi syndic et c'est à ce titre que j'ai eu connaissance du sinistre où il y avait la mention " pas de dommages"

Je ne compte pas relouer dans l'immédiat. Je profite pour vous demander si la location de courte durée (airbnb sans bail) est possible.

J'ai une longue expérience mais c'est vraiment un cas hors du commun. La vente n'est pas exclue

Par yapasdequoi

Vous avez donné congé pour reprise. Il faut assumer ensuite... et y loger réellement, en résidence principale.

Le débordement d'eau a causé des dégâts, l'assurance ne remboursera rien.

Le syndic n'est pas concerné pour des dommages privés.

C'est le locataire qui doit prendre en charge la remise en état. Vous pourrez déduire du DG le coût des travaux, vétusté déduite.

Vous n'avez aucune relation contractuelle avec le sous-locataire. Votre seul interlocuteur est le locataire titulaire du bail.

Par milaine40

Je me posais la question mais c'est une decision réfléchie et surtout je n'ai pas eu le choix . Les irrégularites sont nombreuses ainsi que les dégradations.

Le syndic est informé même si c'est un dommage dans les parties privatives au cas où l'eau aurait touché les parties communes situées entre les étages. Il y a un volet à remettre au syndic et a retourner signé. C'est comme ça que j'ai appris qu'il y avait eu un dégat des eaux. Dans un autre dossier avec débordement du lave linge les dommages ont été pris en charge par l'assurance . Celui qui a causé le sinistre a été dédommagé hors franchise et la " victime" selon le montant calculé par l'expert

Par milaine40

Je n'ai pas la facture du parquet .

Il pourrait avoir 5 ans vu son état.

Le sol est endommagé sur 1m². C'est une pièce ouverte qui se poursuit par un long couloir sans barre de seuil.

Dois je compter toute la surface?

Par yapasdequoi

Vous ne comptez que la surface endommagée.

Et vous ne savez pas l'ancienneté ? Comment voulez vous justifier 5 ans ?

Attention : l'état des lieux n'est pas le chiffrage.

Par yapasdequoi

Pour l'assurance c'est le problème du locataire.
S'il a déclaré il sera indemnisé. Sinon il devra payer de sa poche.

Par milaine40

Non, j'ai acheté ce logement il y a un an.
Je justifie l'ancienneté par son état. Le motif est récent la couche d'usure est intacte.

Donc je dois compter 4 lames de parquet que je ne trouverai jamais à l'identique? Idem pour le mur griffé et pour les rideaux?

Oui, je sais que l'état des lieux est un constat, pas un calcul des dommages.

Par janus2

Je n'ai pas renouvelé le bail pour reprendre le logement pour moi même. C'était la seule option que j'ai trouvée pour me débarrasser de ses locataires mais je ne pourrai pas louer pendant une période.

Bonjour,
Non seulement vous ne pourrez pas louer, mais vous devez réellement habiter ce logement à titre de résidence principale. Sinon, vous vous exposez à une procédure du locataire pour congé frauduleux.

loi 89-462 :

III. ? Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 ? pour une personne physique et à 30 000 ? pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

Par yapasdequoi

Le problème de congé abusif est bien plus conséquent que 3 lames de parquet....

Par stepat

Bonjour,

Je suis désolé de dire cela, mais personne n'est clair dans cette histoire :

- Un locataire qui sous-loue sans autorisation du bailleur
- Un sous locataire qui dégrade
- Un bailleur qui notifie un congé pour reprise et qui ne veut pas y habiter.

Franchement vous avez tout intérêt à ce que ce départ se fasse sans trop de contentieux, si vous ne voulez pas que le locataire (le vrai) s'intéresse trop à ce que devient ce logement dans les mois qui suivent son départ.

Par milaine40

Je suis consciente que le motif du congé m'oblige à reprendre le logement pour moi même. C'est prévu et c'est la seule solution face à un locataire qui n'a respecté aucun terme du contrat. Je vais reprendre tous les abonnements à mon nom et l'assurance PO. Le changement d'adresse ne me pose pas trop de problèmes non plus. Je ne m'obligerai pas à dormir dans le logement mais il y aura un pyjama (LOL) Si la loi ne protégeait pas excessivement le locataire j'aurais pu résilier le bail pour sous location non autorisée et absence d'assurance. Le locataire m'a remis une attestation d'assurance qu'il a résilié le mois suivant mais bien que ce soit une cause légale de résiliation il faut l'aval d'un juge, des frais de procédure et des mois d'attente. Sans oublier des modifications sur l'installation électrique qui ont provoqué un court circuit. Le bailleur doit respecter scrupuleusement la loi mais pas le locataire. Ca sera ma dernière expérience. La vente est déjà programmée même si je dois patienter quelques mois. Ne me dites pas que je ne peux pas vendre non plus dans quelques mois? J'ai donné congé en septembre

Par stepat

Si je me base sur le site service public :

Que doit indiquer la lettre de congé ?

La lettre de congé adressée au locataire doit préciser :

- Le motif du congé (reprenre le logement pour l'habiter ou pour y loger l'un de ses proches)
- Le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise
- Le lien de parenté entre le propriétaire et le bénéficiaire de la reprise
- Une indication justifiant le caractère réel et sérieux de la reprise.

Il faut donc que, si vous avez indiqué que c'est une reprise pour vous-même, que vous indiquiez quelle raison implique que vous deviez avoir besoin de ce logement comme résidence principale si vous en avez déjà une : Naissance, mutation, etc

Par ailleurs cela impliquera un changement de votre domicile fiscal.

Par milaine40

Dans le courrier il n'y avait pas de raison. La vraie raison c'est de m'en débarrasser. La perte financière est importante mais lui permettre de rester c'était encore pire. J'ai choisi ce qui me coutait le moins cher. La LRAR anonçant le congé est partie en septembre. Le locataire n'a pas retri le courrier et c'est un commissaire de justice qui lui a remis le courrier en novembre . Le locataire a accepté de quitter le logement fin janvier qui est la fin du bail. Je comptais le garder pour moi quelques mois encore et dans le pire des cas évoquer une séparation qui finalement s'est soldée par une réconciliation. Il y aura 12 mois d'écart entre le congé pour le reprendre et un autre projet. Je ne sais pas si la loi a prévu les réconciliations mais en un an beaucoup de choses peuvent se passer

Par milaine40

Quelques explications indispensables. L'anonymat permet de donner des infos privées.
J'ai quitté ce logement pour aller vivre chez mon compagnon. Il est propriétaire du logement où nous vivons et je suis propriétaire du logement que je louais . Ils sont distants de quelques kilomètres. La locataire n'a pas respecté les termes du contrat et il a sous loué sans mon autorisation. Je précise que j'ai d'autres locations au même endroit qui se passent bien. J'ai une certaine expérience avec les locataires honnêtes mais c'est la première fois que je rencontre un tel cas. Ce locataire n'a jamais habité dans mon logement mais il s'en sert pour loger amis, parents, employés, etc...Comme il confie le logement à n'importe qui il y a eu des dégradations importantes qu'il n'a pas pu me cacher: un court circuit suite à l'intervention d'un bricoleur, 3 dégats des eaux dont deux déclarés, etc...Bien que ce soit autorisé , le dernier occupant a un chat, 5 chatons et un chien. Le logement est meublé. J'ai pu entrer lors d'un sinistre et tout est sale, gras, des cendriers pleins partout...rideaux déchires, stores arrachés...

Par milaine40

Ma situation familiale est compatible avec une séparation (LOL). La réconciliation n'est jamais exclue. J'ai quitté ce logement au mois d'août 2023. Je n'ai pas encore effectué tous les changements d'adresse. Le motif du non renouvellement de bail , dans mon cas, est sérieux. Je ne suis pas propriétaire du logement que j'occupe actuellement. J'ai donne congé par courrier remis par un commissaire de justice. Le locataire a accepté par mail de quitter à la fin du bail. Quelques semaines plus tard, c'est lui qui me donne congé par LRAR pour la même date. J'ignore si son courrier annule le mien et alors , dans ce cas, je suis libre d'en faire ce que je veux

Par stepat

Même si c'est dans l'anonymat vous n'avez pas à vous justifier.

Je ne suis pas là pour vous juger.

Je pointe simplement les anomalies juridiques de votre situation et me permet d'essayer de vous faire comprendre les erreurs éventuelles qui pourraient vous porter préjudice.

Je suis aussi bailleur depuis de longues années et croyez-moi j'en ai vu de toutes sortes des locataires.Certains très bien, d'autres moins bien pour le dire comme cela.

J'ai donc appris à me méfier et à anticiper les risques, cela en m'intéressant de près au droit immobilier,même si ce

n'est pas mon principal domaine de compétence.

Par yapasdequoi

Concernant le congé.

C'est votre courrier qui fait foi, il prend effet à la date de fin du bail.

Le locataire a simplement répondu en précisant sa date de départ.

Si vous n'avez pas mis de motif ni précisé les informations obligatoires en cas de reprise, ce congé est contestable.

Mais si le locataire ne conteste pas, vous serez tranquille.

Toutefois envisagez quand même que lorsqu'il recevra la douloureuse pour la remise en état il y a de fortes chances qu'il réagisse... et dans ce cas votre congé incomplet peut vous causer un tort certain.

Il peut obtenir des dommages et intérêts ou même un renouvellement du bail (!)

JE vous encourage TRES vivement de confier l'état des lieux à un huissier. Vu ce que vous décrivez, vous allez vers un contentieux et ce ne sera pas facile de vous en tirer sans perdre trop de plumes, sachant que le dépôt de garantie ne suffira sans doute pas à la remise en état.

Vous pouvez aussi adopter l'approche "la part du feu" et vous contenter de récupérer les clés, convenir à l'amiable un montant (à justifier) sans dépasser le dépôt de garantie, et basta. Ainsi vous éviterez une procédure judiciaire dont vous ne sortirez pas gagnante.

Je répète qu'il ne s'agit pas de 3 lames de parquet. Vous risquez de perdre bien plus, y compris d'être obligée de conserver le locataire en place.

Par Isadore

Bonjour,

J'ignore si son courrier annule le mien et alors, dans ce cas, je suis libre d'en faire ce que je veux

Si le congé du locataire a été donné avant le début de votre préavis, il "annule" le vôtre. Mais sinon c'est le vôtre qui "gagne".

Ce qui est fait est fait, mais la sous-location, si vous aviez une preuve, vous aurait permis de faire résilier le bail aux torts du locataire.

En plus, en tant que bailleur, vous auriez pu demander à ce que votre locataire soit obligé de vous reverser tous les sous-loyers perçus. Les revenus générés par votre bien, sous-loyers inclus, vous reviennent de droit (sauf si vous autorisez un tiers à les percevoir, comme c'est le cas dans une sous-location autorisée).

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000039122828/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000039122828/[/url]

D'ailleurs, si vous avez la preuve de ces sous-locations, vous pouvez encore vous consoler de votre séparation en récupérant ces sous-loyers. Il faut simplement que le montant en jeu vaille la peine de prendre un avocat.

Et bien évidemment vous conserverez le montant des loyers.

Par yapasdequoi

Votre congé est contestable, à la fois dans sa forme et contenu incomplet, mais encore plus si l'utilisation ultérieure n'est pas celle prévue.

Sachez aussi qu'une mise en vente du bien donne un droit de préemption au locataire (si logement loué vide). Même après son départ.

Par contre je ne sais pas dire dans quel délai. Probablement 18 mois.

Franchement vous avez tout intérêt à ce que ce départ se fasse sans trop de contentieux, si vous ne voulez pas que le locataire (le vrai) s'intéresse trop à ce que devient ce logement dans les mois qui suivent son départ.

Je suis du même avis que stepat.

Faites profil bas pour récupérer le logement et laissez tomber les dégradations en espérant que le locataire vous oubliera rapidement et vous aussi.

Par janus2

Vous aviez tout à fait la possibilité de donner congé pour motif légitime et sérieux (fautes du locataire). Pourquoi avoir donné congé pour reprise ???

Par yapasdequoi

Le problème c'est que le congé a été donné sans motif ...

Par milaine40

Le courrier précise que je reprends le logement pour moi même. La vraie raison ne regarde que moi mais je respecterai les conditions et un délai de 6 mois à un an avant d'envisager un autre projet. En attendant, c'est l'état du logement qui pose problème. Les dégradations dépassent le montant du dépôt de garantie qui était pourtant de deux mois. J'avais chargé un huissier de justice d'établir l'état des lieux de sortie mais le locataire change régulièrement l'heure du rdv et le commissaire de justice pense qu'il va trouver porte close et qu'il devra me facturer le déplacement. L'huissier a bien compris le problème et il veut m'épargner des dépenses inutiles. Toutefois, il pourra intervenir s'il y a désaccord lors de l'EDL mais les frais seront partagés. Il ne s'agit pas d'un simple locataire, c'est une véritable organisation familiale et c'est difficile de s'en sortir.

Par milaine40

L'huissier était prévu mais j'ai dû annuler pour les raisons évoquées. C'est pour ça que je suis un peu démunie. Je ne comptais pas les revoir. Je ne suis pas débutante. J'ai réalisé des dizaines d'états des lieux. Je ne suis pas pointilleuse et pour m'éviter du stress inutile, la plupart du temps je mentionne " " conforme à l'état des lieux d'entrée" lorsque les dommages sont accidentels ou involontaires. Si le logement est propre, les vitres étincelantes et le sol brillant, je ne m'acharne pas sur 3 lames de parquet. Le locataire apprécie et moi je trouverai moyen de réparer pour pas trop cher. Ce n'est pas le cas avec ce locataire qui me pourrit la vie depuis un an et qui m'insulte par mail. Pour le moment, il n'y a pas eu de menaces

Par milaine40

Le locataire décrit comme problématique vient de me démontrer une fois de plus qu'il n'est pas consciencieux. Il me demande une copie de l'état des lieux d'entrée. Suis-je obligée de lui fournir? je pose la question pour savoir quelles seraient les conséquences sinon je sais bien qu'aucune loi ne m'y oblige

Par Isadore

Il me demande une copie de l'état des lieux d'entrée. Suis-je obligée de lui fournir ?
Non, mais vous n'avez rien à perdre. Il a peut-être pour projet de remettre un peu le logement en état.

Si après être parti il conteste la facturation d'éventuelles réparations il faudra bien vous justifier en produisant l'état des lieux en entrée.

Par yapasdequoi

Rien ne vous y oblige.
Toutefois c'est dans votre intérêt de ne pas l'énerver.

Par yapasdequoi

Le courrier précise que je reprends le logement pour moi même.
S'il n'y a pas toutes les mentions obligatoires pour une reprise (comme déjà indiqué), votre congé est contestable.

Laissez tomber l'huissier : vu la suite de la discussion, vous allez perdre votre temps et argent, et prenez un GROS risque de contestation du locataire avec les conséquences déjà évoquées.
S'il est un minimum conscient de ses droits, il va vous coincer.

Mais c'est vous qui décidez de votre stratégie.

Par milaine40

J'ai répondu trois fois que c'est l'huissier qui a rédigé le courrier donc il doit être fait en bonne et due forme.

Au choix, je préfère payer l'huissier qui est loyal plutôt que devoir rendre même un centime à cet escroc. Je pourrais l'inviter à lire vos conseils pour avoir un avis externe parce que ici, s'il y a un coupable, ça ne peut être que moi.

Par milaine40

Mon locataire n'est pas un brave type dont la situation financière et familiale le pousserait à fournir de faux documents. Je pourrais comprendre et si je n'avais pas le choix, je serais peut-être tentée aussi sauf que mon locataire est médecin. Il n'a aucun problème financier si j'en juge par son avis d'imposition. L'argent pour lui n'est pas un problème et il profite de son statut pour arnaquer des braves gens qui lui font confiance. Un médecin qui délivre des faux documents pour si peu...j'ai des doutes

Par yapasdequoi

Si l'huissier a rédigé ce congé, on peut en effet espérer qu'il a respecté la loi. Mais ce n'était pas la teneur de ce que vous avez exprimé depuis le début de cette discussion. "Dans le courrier il n'y avait pas de raison."

Et personne ne vous considère comme "coupable" (de quoi d'ailleurs ?) on ne répond qu'en fonction des données fournies.

Si vous avez la certitude que le congé de reprise est bien conforme, vous pouvez continuer votre procédure de résiliation du bail et d'évaluation de la remise en état. Faites donc confiance à l'huissier.

Vous savez aussi ce que vous risquez si finalement après son départ vous relouez ou revendez.

Par yapasdequoi

Je reviens sur la chronologie :
- c'est un bail meublé qui se termine au 31 janvier.
- le préavis du congé donné par le bailleur est de 3 mois
- le congé remis par l'huissier en novembre est arrivé trop tard.
Votre congé n'a donc pas de valeur juridique...

MAIS ne vous causera pas de problème puisque le locataire a ensuite lui-même donné son congé pour quitter fin janvier.

Ou alors il manque encore un détail ?

Par stepat

Vous avez écrit :

"J'ai choisi ce qui me coûtait le moins cher. La LRAR annonçant le congé est partie en septembre. Le locataire n'a pas retiré le courrier et c'est un commissaire de justice qui lui a remis le courrier en novembre"

De cette phrase on peut comprendre que le commissaire de justice a remis le courrier que vous avez rédigé et qui vous est revenu, le locataire n'étant pas allé le chercher.

Pas obligatoirement que c'est le commissaire de justice qui en a rédigé un nouveau....

On peut s'étonner par ailleurs que, si l'huissier a rédigé, il n'ait pas donné de motif à votre besoin de reprendre ce logement pour y habiter. C'est trop connu pour qu'il ne le fasse pas. Le simple fait que vous n'êtes pas propriétaire de votre résidence principale(si j'ai bien compris) en est un, mais encore fallait-il l'indiquer.

Par ailleurs la situation financière de votre locataire ne change rien à l'affaire, j'ai X fois constaté qu'on ne peut pas se fier à cela pour juger de l'honnêteté d'une personne.

Par stepat

Personnellement je sors de la discussion, je pense qu'on a fait le tour de la question sur le plan juridique.

Pour le reste on connaît les possibles difficultés relationnelles entre un bailleur et un locataire et c'est un autre sujet, non juridique

Par stepat

Mylaine, j'ai eu un message m'indiquant que vous m'avez envoyé un message privé.

Malheureusement, ma messagerie ne fonctionne pas : Je ne peux pas lire ni les messages envoyés, ni les réponses que j'ai pu faire avant ce dysfonctionnement.

Je l'ai signalé en vain... Je ne sais pas si je suis le seul dans cette situation, ou pas.

Par yapasdequoi

@stepat.

il y a un bug (depuis la nuit des temps).

Il faut cliquer sur "messagerie privée" puis sur l'enveloppe "Rep." en face du message.

c'est le seul moyen d'y accéder.

Par stepat

Merci yapasdequoi

Mais je n'aurai pas dû l'ouvrir car je ne réponds pas aux messages qui me traitent de sadique, ou qui nous traite de sadiques car il y a un s au mot sadique dans le message privé reçu.

Mylaine, je regrette d'avoir tenté de vous aider et ce message m'ouvre les yeux.

Par yapasdequoi

Fin de l'histoire affligeante.

Par stepat

Oui, cela démontre qu'être bailleur ne s'improvise pas, comme nous l'avons déjà constaté à maintes reprises.

Par milaine40

Je ne vous ai pas envoyé de message privé. C'est vous qui m'avez contactée. Je vous autorise à publier le copier coller de mon soi disant message. Je suis nouvelle et j'ignorais qu'il y avait une messagerie privée.

Par milaine40

Si c'est pour avoir des réponses contraires à mes intérêts je n'ai pas besoin de vous. J'ai plusieurs locations et comme tous les bailleurs des problèmes mineurs et même sans problèmes du tout. C'est la première fois qu'en si peu de temps je rencontre des problèmes aussi nombreux. C'est certain que je n'ai jamais donné congé à mes locataires alors je ne connaissais pas bien la procédure. C'est toujours le locataire qui quitte et en général ça se passe bien. C'est la raison de mon ignorance de certains aspects de la location. Habituellement, les locations durent plusieurs années alors une lame de plancher ou un rideau abîmé n'ont aucune importance. J'espère ne plus avoir besoin de vous parce que ce n'est pas vraiment ici qu'on trouvera de l'aide. Je remercie Prune.

Par stepat

Voilà votre message :

La situation financière est une circonstance atténuante et je n'aurais jamais eu le courage de porter plainte. C'est

quand même curieux que je doive tout justifier alors que j'ai obtenu son départ et un courrier recommandé qui précise le date. Il écrit lui même qu'il quittera le logement le 31 janvier alors pourquoi me mettre un doute quand à la légalité du congé? Vous êtes sadiques? J'ai un logement dégradé, impossibilité de le louer ou de le vendre, sans oublier les menaces et les insultes et l'escroquerie. Je demande de l'aide et je me retrouve accusée. Cela résume bien la situation actuelle des bailleurs actuels. Pour vous c'est une occasion de vous défouler mais pour moi c'est un motif supplémentaire de me battre pour que cette situation ne se répète pas.

Par yapasdequoi

Sans commentaires.
Fin.

Par milaine40

C'est un message privé? Désolée, je pensais que c'était public. Je ne m'adressais pas spécialement à vous mais à ceux qui pinaillent pour rien et n'ont toujours pas répondu à ma question. J'ai vérifié et dans ma messagerie privée il y a un message et c'est le votre

Par stepat

La notification de la réception de votre message dans ma messagerie personnelle à 20h36 :
"Bonjour stepat, vous avez un nouveau message de la part de milaine40 sur votre messagerie personnelle.

Accéder au message : Sans objet
(Vous devez être connecté pour accéder à votre message)

Cordialement,

L'équipe Forum-juridique.net"

Ma réponse était que je ne répondais pas aux messages qui me traitaient de sadique

Par milaine40

Montrez le message parce que moi j'ai a un message de vous que je n'avais pas vu . Je suis nouvelle et je n'avais pas vu la messagerie puis je n'ai rien à vous dire personnellement. " " Sadiques" au pluriel donc je m'adresse pas à vous personnellement. Je m'adressais à ceux qui me reprochaient d'avoir donné congé illégalement et qui me mettaient en garde contre des futures poursuites alors que ce n'était pas la question. La loi me permet de récupérer mon logement sous certaines conditions. J'ai respecté la procédure sinon je l'aurais mis dehors au bout d'un an. Pour le mettre dehors, parce qu'il n'y a pas d'autre mot, j'ai fait appel à un commissaire de justice qui m'a expliqué les conséquences que je connaissais déjà. Le locataire a accepté de partir le 31 janvier et il m'a adressé un courrier recommandé pour me proposer lui même de résilier le bail au 31 janvier. J'ai insisté trois fois sur le fait que le congé ne pose aucun problème et pourtant un membre revient encore dessus pour écrire que les 3 lames de plancher n'étaient rien en comparaison de ce qui pouvait m'arriver si le locataire s'apercevait de l'irrégularité du congé. Ce qui me préoccupe, et c'est très clair, c'est l'état des lieux de sortie parce qu'il y a de nombreuses dégradations et que la moindre erreur peut se retourner contre moi. J'ai expliqué la situation et les conséquences financières sachant que je ne pourrai pas le louer pendant une certaine période alors c'est logique que je m'inquiète. J'ai pu effectuer un pré état des lieux à la demande du sous locataire et il y a de nombreuses dégradations surtout pour une si courte durée. J'ai reçu la fausse quittance par erreur. Ce document prouve que c'est quelqu'un de malhonnête et qu'il va continuer. Je ne compte pas obtenir un dédommagement parce que les frais de procédure n'en valent pas la peine mais . Je voulais lui donner une leçon et qu'il comprenne que c'est grave ce qu'il a fait. Hors mis une convocation au commissariat, je ne vois pas comment lui faire comprendre que ce qu'il a fait est illégal et surtout ce qu'il risque parce que c'était ça ma question. Il m'a créé beaucoup de problèmes et aussi aux voisins et, peut être que dieu a voulu m'aider en m'envoyant la quittance. Comme je l'ai déjà écrit, j'ai demandé de l'aide à des professionnels qui m'ont donné la marche à suivre mais la situation change tous les jours et la nuit je m'inquiète lorsque je reçois un mail qui me trouble. C'est lorsque l'avocat ne peut pas répondre que et je ne dois pas être la seule, qu'on cherche des infos sur le net. Je n'ai pas trouvé ni soutien, ni bienveillance, ni entraide. Même si j'avais commis une faute ou irrégularité j'aurais du trouver de l'aide et pas des reproches. Idem si mon locataire avait demandé des conseils. Soit on lui indique comment s'en sortir au mieux, soit on lui répond pas mais ça sert à rien de lui dire ce qui pourrait lui arriver...alors que ce n'est pas la demande.

Par yapasdequoi

Les questions sur l'état des lieux ont été répondues. Et vous avez sous la main un huissier dont c'est le métier.

Insulter les bénévoles qui tentent de vous aider sur la base des infos contradictoires et partielles est très irrespectueux.

Fin de la discussion en ce qui me concerne

Par milaine40

Des bénévoles qui tentent de m'aider? Vous m'accusez d'irrégularités alors que tout est conforme. Vous ne posez pas des questions vous affirmez et vous condamnez.

J'ai posé des questions concernant l'état des lieux de sortie et vous m'accusez d'avoir donné congé irrégulièrement alors que ce n'est pas le sujet. C'est comme si je conduis en état d'ivresse, que rapport avec l'état des lieux? J'ai surtout eu une leçon de morale inutile parce que j'ai respecté la procédure et que ce droit existe. Bien sûr que j'aurais voulu le relouer rapidement mais j'ai compris qu'il y a un risque. C'est le seul moyen pour me débarrasser d'un locataire malhonnête. Vous avez bien compris tout ce qu'il a fait? Non, ça ne vous intéresse pas. Vous, vous vous en prenez à moi alors que je n'ai rien à me reprocher. Les dégradations vous vous en fichez. Vous avez décidé que j'étais pleine aux as face à un misérable locataire alors que c'est le contraire. Je ne vous remercie pas.

Par milaine40

Des bénévoles qui n'ont pas les compétences pour répondre et qui m'ont induit en erreur. Je suis bénévole aussi mais je ne réponds que lorsque je suis certaine et lorsque mon expérience peut être utile.

" trois lames de parquet c'est rien à côté de..." Je ne demandais que des conseils sur l'état des lieux et j'ai précisé qu'il s'agissait d'un locataire problématique parce que pour les locataires respectueux je n'ai pas besoin d'aide. J'ai donné quelques exemples mais c'est moi qui est accusée d'avoir donné congé irrégulièrement. D'ailleurs, même si c'était le cas, ça ne vous regarde pas. Vous n'êtes pas juge.

Par couette

Bonjour,

perso j'ai signalé le post, parce que j'en ai assez d'entendre revendiquer ouvertement un congé pour reprise frauduleux. On est sur un forum de droit. Les gens viennent chercher des infos juridiques donc légales.

Ce n'est pas non plus la peine de donner des idées à d'autres bailleurs.

Il est impossible de dire aujourd'hui s'il y a plus de victimes chez les bailleurs que chez les locataires, on ne connaît aucun chiffre exact en la matière. Il y a des bailleurs corrects, des locataires corrects, des bailleurs incorrects, des locataires incorrects. Point.

Mais la loi, autant que possible, est un repère commun et elle n'est pas deux poids deux mesures. Des juristes ne sont pas censés cautionner un faux congé pour reprise, pour aider quelqu'un à faire son état des lieux en utilisant la loi dans son sens.

Bref, je suis une simple lectrice, mais je viens chercher ici des informations légales, donc j'ai signalé le post.

Par milaine40

Le comportement du locataire qui n'a rien respecté ne vous touche pas visiblement, qu'il ne règle pas son loyer non plus et qu'il rédige de fausses quittances pour continuer à arnaquer d'autres propriétaires non plus. Vous pouvez signaler ma publication, j'ai trouvé ce que je cherchais et même bien plus. C'est de l'acharnement parce que ce que j'ai fait et tout à fait légal après ce que je pense et mes futurs projets ne regardent que moi.

Par stepat

Bonjour,

Je n'ai lu aucun bénévole cautionner un congé pour reprise frauduleux.

C'est tout à fait le contraire et c'est pour cela que Milaine nous agresse et nous insulte.

Elle n'accepte pas le fait que son congé de reprise ne soit pas valable ni sur la forme, ni sur le fond.

Elle m'a envoyé un message sur ma boîte personnelle me (ou nous) traitant de sadiques, alors que c'est elle qui se fait du mal en étalant sa haine dans des messages qui sont devenus sans intérêt.

Je ne sais pas si les modérateurs ont la main, pour stopper une discussion, mais si c'est le cas, il serait opportun de le

faire pour celle-ci.

Par Isadore

Milaine40, plusieurs bénévoles ont répondu de leur mieux à vos questions.

Vous assumez avoir donné congé à votre locataire non pas pour reprendre le logement mais pour chasser votre locataire. Vous ne pouvez reprocher aux intervenants sur un forum juridique de vous signaler que c'est illégal.

Plusieurs des bénévoles vous ayant répondu sont des bailleurs ou d'anciens bailleurs.

On ne peut que vous conseiller d'aller voir un avocat si les réponses de ce forum ne vous plaisent pas.

Tout nouveau message irrespectueux de votre part sera supprimé.

Par milaine40

J'espère, pour vous et pour moi, que ce sera une de mes dernières interventions.

Aujourd'hui j'ai pu récupérer mon logement que je rappelle était sous loué sans mon accord, non assuré et dont le montant des dégâts dépassent de beaucoup le dépôt de garantie qui correspondait pourtant à deux mois de loyer. La location n'a duré qu'un an.

Aujourd'hui c'était l'état des lieux et remise des clés. Je m'étais beaucoup préparée, pas pour établir l'état des lieux, mais pour qu'il puisse avoir lieu dans de bonnes conditions. Le sous locataire non autorisé qui a causé de graves dommages était présent. Le locataire en titre était accompagné d'un commissaire de justice chargé d'effectuer l'état des lieux. J'étais soulagée. Le locataire est très malhonnête et peu intelligent parce que vu l'état du logement il ne peut lui être que dévavorable. Il devra régler l'huissier et il a perdu le dépôt de garantie à condition que le montant couvre les dommages parce que n'oublions pas qu'il a endommagé le sol de la cuisine. Bien entendu, le plus difficile reste à faire et encore des soucis parce qu'il discutera le montant du devis des dommages et dégradations. Comme j'étais ponctuelle et pas lui, j'ai pu m'entretenir avec l'huissier et la manière dont allait se dérouler l'état des lieux. J'ai évoqué le sous locataire et l'huissier m'a dit qu'il serait présent que si j'acceptais donc DEHORS. Le locataire a voulu démontrer ma malhonnêteté et il a démontré le contraire. Il me reprochait d'avoir oublié un chauffe eau sur l'EDLE alors que l'oubli lui est favorable. Concernant les dommages suite aux dégâts des eaux il m'a remis un document de l'assurance et je devais voir avec eux. C'est tout vu, sachant comment ils se sont comportés pas sur que je les contacte et ça sera déduit du dépôt de garantie. Je vais y réfléchir. Je craignais la présence de l'huissier. J'avais peur de devoir réaliser l'EDLS sous son regard sévère mais pas du tout, c'était une charmante jeune femme qui a tout noté sans rien demander. En aparté, pendant que nous attendions le locataire, je lui ai fait part des problèmes rencontrés avec ce locataire et surtout le besoin absolu d'avoir donné congé pour reprendre le logement pour moi dans un premier temps et profité pour effectuer des travaux d'isolation. J'ai évoqué l'obligation d'habiter le logement et l'huissier a été très clair: Vous devrez élire domicile pendant quelques mois dans ce logement, abonnements à votre nom et surtout domicile fiscal mais vous n'êtes pas assignée à résidence et elle a ajouté: Vous êtes déjà sanctionnée en vous interdisant de louer pendant une certaine période. Vous avez fait ce qu'il fallait et c'est courageux" J'espère que tous les donneurs de leçons en prendront note et que la prochaine fois ils sauront mieux interpréter la loi. C'est illégal de relouer immédiatement pour éviter les abus mais ce n'est pas une interdiction à vie. Un bon juriste n'accable pas son client même s'il a commis des erreurs, il le conseille pour résoudre au mieux son problème. C'est comme un médecin qui devant un malade lui reprocherait d'avoir fait des excès. Ce n'est pas déontologique.- Allo Dr je tousse.- Vous fumez? - Oui.- Crève ! Dont acte.

Par milaine40

Mon compte va probablement être supprimé mais avant je voulais évoquer un autre problème que j'ai présenté ici même.

Il s'agissait d'un rdv avec un conciliateur de justice qui s'était très mal passé. Je demandais s'il y avait un recours possible. Le conciliateur avait rencontré mon adversaire en privé mais pas moi. Il avait montré des documents au conciliateur mais ne m'avait pas donné un double. Il s'était contenté de me montrer des photos. J'avais une proposition d'arrangement à l'amiable mais le conciliateur ne m'a pas donné la possibilité de m'expliquer. La conciliation a échoué et nous allons devant le juge. Ici, le bénévole m'a donné tort sans trop d'explications et sans ménagement. Par la suite, après avoir frappé à plusieurs portes j'ai trouvé le responsable syndical régional. J'ai expliqué la situation et il a pris mon problème très au sérieux. Il m'a affirmé qu'il allait convoquer le conciliateur parce qu'il y avait eu d'autres plaintes. Le conciliateur n'est plus sur la liste.