



Injonction de payer par mon ancien propriétaire

Par **bvilnot**, le **08/10/2013** à **19:05**

Bonjour, il s'agit d'un problème avec mon propriétaire sur mon ancienne location.
En effet, pour éviter de me faire prendre ma caution à tort, je n'ai pas payé le dernier loyer et lorsque l'on a fait l'état des lieux, il était prêt à me rendre ma caution mais du coup je lui ai expliqué que je n'avais pas payé le dernier loyer et que par conséquent il n'avait rien à me rendre.
Jusque là pas de soucis il m'a dit que ça ne se faisait pas comme ça mais que si je lui fournissais un papier dans le quel je renonçais à ma caution cela irait.
Pour information lors de cet état des lieux la seule chose qui m'était reprochable était la baguette du volet roulant qui s'était cassée au niveau de l'attache. Vu l'ancienneté de celle-ci, il ne me reprocha rien pour ça. Le volet lors de l'état des lieux était donc ouvert à moitié.
Deux semaines après, je reçois un recommandé disant que lors de l'état des lieux, le volet étant fermé à moitié, il n'avait pas pu voir un problème lié à la baie vitrée située devant ce volet (vice caché selon lui). En effet une des baies ne se ferme pas correctement. Depuis que je suis rentré dans le logement celle-ci a toujours forcé et à force de l'ouvrir et de la fermer elle ne se verrouille plus. Il avait pourtant ouvert et fermé cette baie devant moi. Il n'a rien mentionné à propos de la baie lors de l'état des lieux de l'entrée et de la sortie.
Il menace de faire appel à un huissier de justice pour injonction de payer si je ne lui remets pas le montant de la caution dans les 15 jours.
Il m'a envoyé entre temps un état des lieux qu'il a refait où il mentionne le problème que je n'est pas signé. L'état des lieux que j'avais signé le jour même avait été fait en un seul exemplaire qu'il a gardé.
S'il veut partir sur des procédures juridiques, je peux aussi me plaindre d'un logement insalubre : fuite d'eau, factures d'électricité très élevées.
Pouvez me dire quels sont les moyens pour me défendre et me dire si j'ai une chance de m'en sortir favorablement si je vais plus loin ?
Merci

Par **Lag0**, le **08/10/2013** à **19:28**

Bonjour,
[citation]L'état des lieux que j'avais signé le jour même avait été fait en un seul exemplaire qu'il a gardé. [/citation]
Et c'est là votre erreur !!!
On ne repart jamais d'un état des lieux sans son exemplaire signé des 2 parties. A présent, le bailleur peut ajouter ce qu'il veut sur le seul exemplaire signé par vous et vous ne pourrez pas prouver l'ajout puisque vous n'avez pas d'exemplaire à produire en contradiction !
Vous allez probablement être contraint de payer...
PS : Comme vous l'a dit le bailleur, le dépôt de garantie n'a pas vocation à remplacer le dernier loyer (d'autant que le prix du loyer augmente chaque année mais pas le dépôt de garantie). En ne payant pas le dernier loyer, vous vous êtes mis en tort ce qui n'ira pas dans le bon sens en cas de procédure !

Par **bvilnot**, le **08/10/2013** à **20:39**

nan le 2eme état des lieux qu'il m'a envoyé n'a pas ma signature, ce qui me dépasse c'est qu'il compte sur moi pour changer sa baie qui est vieille comme érode.
Si il m'envoie un huissier et que je décide d'aller devant un juge aurai je une chance ou pas, sinon je lui envoie son loyer mais ca m'embête vraiment pour être poli car son appartement je lui est rendue dans un meilleur état qu'il me l'a donné (ajout de prise électrique...°