



Propriétaire abusif suite a un état des lieux de sortie normal

Par **gorono**, le **14/11/2010** à **17:03**

Bonjour, suite à notre état des lieux de sortie effectué par un expert où il mentionne dessus quelques traces sur les murs et 2 spots grillés, le reste étant soit en bon état soit en état d'usage, nos ex propriétaires nous demande 2000 euros en incluant la caution de 750 euros, pour travaux et ménage. Nous avons écrit une lettre recommandée sur laquelle nous voulions les factures détaillées de tout cela. Ils nous ont répondu par lettre manuscrite tous les travaux et ménage effectués dans la maison mais aucunes factures détaillées par des entreprises nous a été adressées. Les propriétaires ont même rajouté des choses que l'expert ne mentionnait pas. De plus, sans savoir pourquoi ils nous diminuent le montant de 300 euros, sans aucune explication, cela paraît tout de même troublant. A l'heure actuelle, ils nous obligent de payer sous peine de faire appel par voie d'huissier. Nous voulons absolument pas payer cette somme astronomique, ils abusent de leur pouvoir de propriétaire. Nous voulons porter plainte, est-ce une bonne initiative? Merci de nous éclairer.

Par **Marion2**, le **14/11/2010** à **17:28**

Bonsoir, Je vous conseille vivement de contacter l'ADIL (gratuit). Ils vous donneront exactement la marche à suivre. Votre mairie vous donnera les coordonnées de l'ADIL (organisme gouvernemental) dont vous dépendez. Les propriétaires ont même rajouté des choses que l'expert ne mentionnait pas. C'est interdit! L'attitude de ces propriétaires est pour le moins surprenante....

Par **mimi493**, le **14/11/2010 à 18:05**

Faut desfois se méfier de l'ADIL ...
Qui est cet expert ?
Avez-vous un exemplaire de l'EDL de sortie signé par le bailleur ?

Par **lorono**, le **15/11/2010 à 15:12**

l'expert a été mandaté par l'agence immobilière, nous l'avons eu au téléphone depuis et effectivement, lui aussi trouve cette somme absurde.
j'ai contacté l'ADIL, on m'a expliqué qu'il fallait que j'envoie un courrier au tribunal d'instance le plus proche de ma commune, en expliquant les faits et en incluant les EDL entrant et sortant, le contrat de bail, les courriers échangés avec mes proprio.
Cependant je reste désinformé au sujet de l'intérêt d'avoir un expert effectuant un EDL si les propriétaires remettent en cause tous ce qui a été vu.
c'est trop facile, et surtout illégal à mon sens, car ils ont rajouté des choses sur le montant demandé alors que l'expert n'a rien signalé.
en tout cas merci pour vos réponses

Par **mimi493**, le **15/11/2010 à 15:15**

Oui, l'ADIL ne vous dit rien sur la procédure amiable avant ... et vous entraîne dans des délais qu'il sera peut-être possible d'éviter.
En plus, ils se plantent de juridiction : c'est le tribunal de proximité, et non d'instance, qui est compétent pour le dépôt de garantie.
Avez-vous un exemplaire de l'EDL signé par le mandataire du bailleur ? Si non, il faut en avoir un, via le prestataire qui a fait cet EDL notamment.

Par **lorono**, le **15/11/2010 à 15:31**

oui, l'ADIL m'a fait part de la procédure amiable mais en tenant compte de notre dossier et surtout l'urgence car nos proprio ns ont envoyé un courrier qui ns oblige à payer sous 8 jours sinon ils auraient recours à un huissier à nos frais qui plus est, alors que nous n'avons aucunes factures détaillées des entreprises.
Donc on m'a expliqué qu'il fallait appeler le Tribunal d'instance pour expliquer notre litige puis d'envoyer un courrier au greffe.
OUI j'ai cette EDL .
vous pensez que nous devons faire quoi?

Par **mimi493**, le **15/11/2010 à 17:54**

Le bailleur tente de vous intimider pour vous faire peur et vous faire payer.
Mais si vous avez déjà envoyé une LRAR, c'est donc déjà fait et vous pouvez saisir le tribunal de proximité (et non d'instance comme l'ADIL vous l'a dit) : votre demande sera de récupérer votre dépôt de garantie (et non de contester les demandes du bailleur) mais uniquement en ce qui n'est pas justifié.
Dans le décompte qu'il vous fait, il faut voir ce qui est justifié ou non.
Que dit le

décompte exactement ?
L'EDL mentionne des dégradations "quelques traces sur les murs", ce n'est surement pas ce que l'EDL mentionne, ça doit être plus explicite, indiquer quels murs, dans quelles pièces.

Par **lorono**, le **30/11/2010 à 16:16**

effectivement, ds certaines pièces, l'expert mentionne " quelques traces noires" (mentionné 8 fois en tt ds une maison de 85 m2) "plinthes écaillées ds le couloir", "2 lustres a nettoyer", " griffure sur le coin de la porte d'entrée" (que nous avons signalé ns meme) et rien de plus....tout le reste soit il a marqué bon état, soit état d'usage. Nos ex proprios ont encore tenté de nous faire passer pour des gens malhonnêtes car ils ont envoyé un courrier a la société de mon mari (c eux les bailleurs) où il n'y avait que des propos mensongers, je donne un exemple simple, nous avons un rottweiler chien de 2eme catégorie, selon la loi nous ne sommes pas obligés de dire aux propriétaires que nous avons un chien, (évidemment nous leur avons dit), qu'ils connaissaient très bien, et sur le courrier ils ont marqué que c'était un chien de 1ere catégorie et que nous leur avons jamais dit, et cela prouvé que ns étions malhonnêtes. je vous passe les détails sur les autres exemples. un courrier complètement inutile pour le dossier. mais, l'entreprise (bailleur) fait le nécessaire car ils ont des avocats et se débrouilleront mieux que nous. cela fait une semaine que tt cela c'est passé est pour l'instant ns avons aucune nouvelle de nos ex proprios. voilà pour les dernières nouvelles.

Par **Marion2**, le **30/11/2010 à 16:26**

Bonjour,
ils ont envoyé un courrier a la société de mon mari (c eux les bailleurs)
Mais de quel droit ??? Ce genre d'attitude est indamissible !!!

Par **mimi493**, le **30/11/2010 à 20:46**

ils ont envoyé un courrier a la société de mon mari (c eux les bailleurs)
ça veut dire quoi ? Que le propriétaire et le bailleur ne sont pas la même personne, que c'est l'employeur de votre mari qui vous sous-louait le logement ???

Par **lorono**, le **01/12/2010 à 15:59**

en fait ds son contrat avec son entreprise le loyer est compris dans son salaire, (plus clairement il touche un certain montant et il faut déduire les 750 euros de loyer qu'on avait sur son salaire) nous sommes les locataires mais le bailleur est l'entreprise. c très fréquent dans le secteur où travaille mon mari.

Par **mimi493**, le **01/12/2010** à **17:57**

Donc en somme vous n'êtes que le sous-locataire. Vous avez un bail au moins de la part de l'employeur ?