



abus de droit d'un propriétaire

Par **Tatiana.B**, le **06/01/2019** à **14:36**

Bonjour à tous,

Je me permets de vous exposer ma propre situation, étant à l'heure actuelle un peu démunie. Mon cas est relativement similaire à ceux précédemment mentionnés. Veuillez m'excuser par avance pour tous les détails rébarbatifs...

Mon ancien compagnon et moi même avons souscrit un contrat de location auprès d'une agence pour un appartement meublé de 27m2 dont le montant de la location comprenait 50€ de provisions de charges par mois.

Cette appartement se situe en sous bassement d'une grande maison basque de près de 300m2, qui se trouve être la résidence secondaire du propriétaire.

Nous avons posé notre préavis 8 mois plus tard. Et par conséquent, nous avons effectué un états des lieux de sortie en bonne et due forme, toujours auprès de la même agence. Ce dernier précisé deux détails non conforme à l'état des lieux d'entrée (d'une valeur de 40€). Nous signons, le mandataire (l'agence) et nous même.

A peine un mois plus tard, l'agence me convoque pour me transmettre un courrier à mon attention de la part de mon ancien propriétaire. Courrier dans lequel il me notifie qu'il me retient plus de 3/4 de ma caution pour la régularisation des charges de l'eau et l'électricité et des multiples dégradations (qui n'apparaissent pas dans l'état des lieux de sortie fait un mois plus tôt). Vous comprendrez ma stupeur...

A savoir, nous avons un compteur d'électricité commun. Il m'a précisé ses calculs de prorata sur ses factures joints au courrier, calcule selon moi fait sur un coin de table...

Je me suis retourné immédiatement contre l'agence, qui se décharge de tout en me précisant qu'elle n'est plus en charge du dossier...

Je ne suis pas érudit en droit locatif mais tout cela me parait sortir d'un mauvais film. A quoi bon effectué un état des lieux si ce n'est pour en tenir comptes, et toutes ses charges qui me sont retenus qui ne correspondent pas à ma consommation réelles...

Je fais face à de nombreuses difficultés, et celle ci est de trop. Je vous demande votre aide.

T.B

Par **janus2fr**, le **06/01/2019** à **14:55**

Bonjour,

Premier point, il est interdit pour un particulier de revendre de l'électricité. Donc votre bailleur ne peut pas vous facturer une pseudo-consommation d'électricité. Déjà pour ça, vous ne devez rien.

Ensuite, pour que votre bailleur vous fasse une retenue au titre de remise en état d'une dégradation, il faut que cette dégradation soit mise en évidence par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie.

Vous envoyez donc une LRAR à votre bailleur de mise en demeure de vous rendre les sommes indumentes retenues sur votre dépôt de garantie sous 8 jours, sans quoi vous saisirez le tribunal d'instance.