Image not found or type unknown

Litige bailleur -> arnaque(?) et refus de préavis

Par **jojoguitar**, le **16/01/2015** à **10:02**

Bonjour,

Je viens vers vous afin d'avoir quelques renseignements au sujet d'un litige avec notre bailleur actuel.

Je vous expose notre situation : ma compagne et moi-même louons un appartement depuis Mai 2013. Au moment de l'état des lieux plusieurs points étaient troublants :

- Ancien meuble de cuisine toujours présent : l'agence n'a pas voulu s'en occuper et m'a laissé la charge de contacter l'ancien locataire, de le faire venir pour qu'il démonte la cuisine, et ce après l'état des lieux... J'avais d'ailleurs dû prendre une demi-journée de congé pour cela.

- Pas de remise du second jeu de clefs lors de l'état des lieux en précisant qu'elles nous seront remises plus tard sans soucis... Mais ce fut au final directement l'ancien locataire lors de sa venue qui me les a remises sans que le bailleur ne le sache...

- Le bailleur avait perdu notre chèque caution + 1er loyer, sans nous prévenir. Nous avons simplement eu une relance avec des frais pour relance... De plus cela avait conduit à ce que pôle emploi ne nous a pas accordé l'aide au déménagement car le bailleur n'ayant du coup pas touché son chèque, a refusé de nous communiquer les papiers nécessaire à pôle emploi. Du coup, même si nous avions le droit à cette aide (nous avions déménagé de 450km), nous nous sommes assis sur 1000€...

Nous n'avions trop rien dit car ayant l'habitude de bailleurs comme eux (Lamotte, foncia, etc etc...) nous étions dans l'optique "on ne dit rien histoire que tout se passe bien..."

- Cette année, nous nous sommes aperçues d'une duperie : ils font payer la TEOM à leurs clients qui la payent déjà dans leurs charges. Lorsque j'ai appelé le siège qui m'a avoué qu'ils ne vérifient pas pour quel client cela est compris dans les charges et pour quel client ça ne l'est pas, et que si on paye alors que c'est bien compris dans les charges et bà on paye... Chose que nous avions fait fin 2013... Il s'agit bien là d'une arnaque ?!

Seulement voilà, après une période de chômage, ma compagne a réussi à trouver un emploi à plus de 200km. Un CDI avec 3 mois de période d'essais, le 04/08/2014.

Pendant sa période d'essais, elle faisait les allers retours tous les jours, mais lorsque celle-ci

fut terminée (04/10/2014), nous avons entrepris une recherche d'appartement là-bas.

Suite à une recherche d'environs 1 mois et demie, nous avions enfin trouvé un appartement correspondants à nos critères. Nous avons aussitôt envoyé notre courrier RAR pour signaler notre départ avec un préavis d'un mois en invoquant l'article 15 de la loi n°89-462, Aliena I pour reprise d'un emploi. Chose qui fut accepté dans un premier temps par téléphone, mais quelques jours plus tard, courrier reçu nous indiquant que cela a été refusé sans explication. J'ai donc appelé afin de connaitre cette raison : Ok dans le principe, mais il vous fallait faire plus vite pour signaler que vous quittiez l'appartement.

J'ai donc parlementé avec eux, en leur expliquant que nous n'allions pas quitter l'appartement en cour de période d'essais et que nous avons fait le plus vite possible entre la reprise d'emploi et le la demande de sortie de l'appartement. Mais ils ne veulent rien entendre et me sortent "la loi ne fait pas mention de délais hormis délais raisonnable".

Je me suis renseigné ici et là, et il s'avère que globalement ces délais raisonnable sont interprété en jurisprudence à 6 mois. Nous serions alors dans les clous, mais rien à faire...

Lors de cette discussion nous avons du coup abordé les points vu au-dessus, et ils ont simplement sorti la chose suivante : vous n'aviez qu'a pas signer l'état des lieux... Hors nous venions de faire 450 bornes avec un camion de location plein à ras bord, et il n'était pas pensable de ne pas pouvoir se loger, et la nana paraissait de bonne fois... Du coup on nous rejette tous limite en riant.

De plus, j'ai eu la bonne surprise de voir dans un petit papier qui définissait les règles de sortie d'appartement, avec l'obligation de faire intervenir un professionnel pour shampouiner les moquettes... Ne figurant pas sur mon contrat, et selon ce que j'ai vu avec l'ADIL, ils ne peuvent exiger cela...

Auriez-vous des conseils à me communiquer? Que devons-nous faire : s'écraser et laisser encore des entreprises nous piétiner même si elle n'est pas dans son droit?? L'est-elle d'ailleurs? Si ce n'est pas le cas, comment faire valoir nos droits sans passer par la justice (pas le temps, mais encore moins l'argent...)?

Merci à ceux qui m'apporteront leur point de vue.

Je vous souhaite une bonne journée,

Geoffrey

Par **HOODIA**, le **16/01/2015** à **10:36**

Bonjour,
Prenez comme base les écrits !
Il parait à vous lire que l'agence fait la pluie et le beau temps ,et ne respecte pas la législation!
Votre EDL de sortie comporte votre signature .
Une réserve cependant sur la moquette ,si l'EDL de sortie signale un nettoyage de la moquette à faire le bailleur est en droit de prendre une entreprise (facture).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **jojoguitar**, le **16/01/2015** à **10:43**

Concernant la moquette : elle était en très bon état à notre arrivée, l'est toujours, et sera bien nettoyée par mes soins avant l'EDL bien entendu. Mais je ne ferais pas intervenir de professionnel.

Pour le reste qu'en pensez-vous? suis-je dans mon droit de réclamer un préavis d'un mois? Ais-je un "poids" avec cette histoire de TEOM? Comment réagir quand on me dit que je n'avait qu'à pas signer si la cuisine était toujours présente, et que le second jeu de clef ne m'était pas remis?

J'avoue avoir de la ressource et être plutôt "grande gueule", mais je me démotive tout en ne souhaitant pas me laisser faire...

Par **janus2fr**, le **16/01/2015** à **13:17**

Bonjour,
Pour ce qui est de la TEOM, il ne peut pas y avoir d'arnaque. En effet, chaque année, le bailleur procède à la régularisation des charges sous le contrôle du locataire. Donc si la TEOM est à la fois prise en compte dans le calcul des provisions et payée à part, la régularisation règle ce problème en remboursant le trop perçu des provisions.

Pour ce qui est du préavis réduit pour nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, une précision manque (ou je ne l'ai pas vue), la perte d'emploi et la reprise d'emploi doivent avoir lieu durant le bail. Ainsi, si votre compagne était déjà au chômage lors de la signature du bail, elle ne peut prétendre au préavis réduit (plusieurs jurisprudences en ce sens).

Par **jojoguitar**, le **16/01/2015** à **13:46**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Pour la TEOM : mon contrat stipule que la TEOM est comprise dans les charges (au même titre par exemple que l'eau). Donc chaque mois je paye mes provisions sur charge, et chaque année je paye une régularisation. Mais en plus de cela, je reçois une copie de la taxe d'habitation du propriétaire avec entouré le montant de la TEOM qui m'est réclamée en totalité. L'agence immobilière avait l'air assez embêtée quand nous avons abordé ce sujet...

Pour le préavis : oui elle a perdu son emploi pile lorsque l'on a pris l'appartement (deux jours après exactement).
Je viens de joindre l'ADIL qui m'a dit la chose suivante : Nous rentrons dans les clous, délais ok entre les deux emplois, mais que le délais emploi retrouvé demande de préavis était "limite". (4 mois et quelques jours). Mais que de toute façon, cela reste à l'interprétation du bailleur qui aurait pu nous dire "OK" mais qui, a priori, a le droit de dire "pas OK". Après ça

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

part loin (passage devant un juge pour jurisprudence, qui peut se "rallier" à la cause du bailleur)...

Donc de ce côté là je vais sûrement laisser tomber... Une chose me chiffonne : cette histoire de moquette.. Dois-je leur faire la remarque? Je n'ai pas envie de voir une facture envoyée avec mon EDL pour shampouinage de moquette... Même si celle-ci est en parfait état, et qu'ils font intervenir des pro, et que je suis dans mon droits de récupérer le montant de cette intervention non justifiée, il faudra encore prendre du temps et de l'énergie, ...

Le bailleur a-t-il concrètement le droit d'exiger à ce que je fasse appel à un professionnel? Où bien n'a-t-il qu'à se contenter de retrouver la moquette dans le même état que lorsque je suis rentré?

Par **janus2fr**, le **16/01/2015** à **14:00**

Je confirme ce que je vous disais plus haut concernant la TEOM. Si vous la réglez à part, lorsque le bailleur procède à la régularisation, il se retrouve donc avec la TEOM prise en compte 2 fois en recette et bien entendu une seule fois en dépense, la part des provisions comptée à l'origine pour la TEOM est donc soit remboursée (si les provisions sont bien calculées), soit servent à couvrir un manque sur un autre poste. En aucun cas vous ne pouvez payer 2 fois la TEOM. J'espère qu'au moins, lorsque vous recevez la régularisation vous contrôlez tout cela !

Pour le préavis, il n'existe aucun délai entre la perte d'emploi et le nouvel emploi, il peut très bien se passer plusieurs mois voir plusieurs années entre les 2. L'important en revanche, c'est que le congé soit déposé peu de temps après la reprise d'emploi. La jurisprudence a fixé comme un maximum un délai de 4 mois.

Pour la moquette, le bailleur ne peut rien exiger d'autre, puisque aucune clause n'existe au bail, que vous la rendiez en aussi bon état qu'à votre entrée (moins l'usure naturelle). Si vous la rendez propre, que ce soit vous qui ayez procédé au nettoyage ou une entreprise, le bailleur ne peut rien y redire. Cependant, peut-être essaiera t-il ? Ce sera à vous alors de vous défendre, y compris s'il le faut devant le juge !

Par **jojoguitar**, le **16/01/2015** à **14:07**

Rien de tout cela dans le détails de la régularisation ds charges... il est stipuler les différents postes de dépenses (TEOM, entretiens courant, réparations, etc etc...) mais pas plus (c'est d'après eux la version détaillée de la demande de régul. La version "normale" étant une version avec une formulation type "madame, monsieur, vous nous devez tant pour la régularisation des charges".)

Pour cette histoire de moquette, je trouve hallucinant le fait qu'un bailleur puisse à sa guise piocher dans la caution sans justification / ou avec des justifications bidons, et de faire en sorte de le garder en espérant que le client soit lassé / fatigué de se "battre" pour obtenir ce qui lui est dû, en sachant que seul, il n'a aucune chance d'obtenir gain de cause... Il faut

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

toujours faire appel à des associations, avocats, ...

Par contre à l'inverse, si je ne me soumet pas à une de mes obligations, de visite par exemple, je risque de suite de gros soucis... :(

Ils jouent bien là dessus, et j'imagine qu'ils perçoivent chaque année quelques milliers d'€ de la part des gens qui ne réclament pas...

Par **janus2fr**, le **16/01/2015** à **18:56**

[citation]c'est d'après eux la version détaillée de la demande de régul. La version "normale" étant une version avec une formulation type "madame, monsieur, vous nous devez tant pour la régularisation des charges"[/citation]
Non, ce n'est pas ainsi que la loi prévoit les choses...
Pour la régularisation, le bailleur doit vous fournir un décompte détaillé par poste de charge. Il n'y a pas de version détaillée ou normale !
Ce que vous pouvez demander à consulter en plus, ce sont les justificatifs de ce décompte, donc les factures.
Votre bailleur vous raconte vraiment n'importe quoi...

Par **jojoguitar**, le **20/01/2015** à **11:12**

Bonjour,

Je viens de les recontacter à ce sujet afin de connaitre leur avis sur la question : il est effectivement clairement mentionné dans mon contrat que la TEOM est compris dans les charges.

Je cite mon contrat :

« VII. IMPOSITIONS et REDEVANCES »

Sont compris dans les charges :

- Droit au bail
- Taxe ou redevance d’enlèvement des ordures ménagères
- Taxe de balayage

Je paye donc une provision chaque mois ainsi qu'une régularisation annuelle.

La personne que j'ai eu à l'instant m'informe que oui c'est effectivement écrit sur mon contrat, mais que en l'état, mes charges, malgré la régul, ne couvrent pas cette TEOM et me propose pour l'avenir, sans savoir que je déménage, de gonfler mes provisions sur charges mensuelles pour faire rentrer cette TEOM...

Je ne sais plus quoi penser, j'ai l'impression qu'ils me sortent "oui c'est écrit sur le contrat,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

mais on s'est trompé, et on veut pas le reconnaitre".

Ou alors quelque chose me passe à côté...

Des avis svp? Jouent-ils a m'embrouiller pour récupérer cette TEOM? Ou sont-ils dans leur droit de ne pas respecter leur contrat, même s'il s'agit d'une erreur dans sa rédaction? Ou n'y a-t-il tout simplement pas d'erreur et j'interprète mal?

Bonne journée,

Par **janus2fr**, le **20/01/2015** à **14:06**

Quoi vous dire de plus que de vérifier vos régularisation comme déjà dit !
A chaque régularisation, vous avez du avoir un décompte détaillé, c'est obligatoire !
Vous pouvez donc voir comment est prise en compte la TEOM.
Si vous n'aviez pas eu de décompte et que vous n'ayez pas réagi en le demandant à l'époque, il est toujours temps de l'exiger...

Par **jojoguitar**, le **20/01/2015** à **14:45**

C'est effectivement demandé à l'instant.

Le nouveau problème étant le suivant : je viens de m'apercevoir que nous n'avions pas fait de relevé du compteur d'eau à l'EDL d'entrée... Le bailleurs avait prétexté que l'eau était comprise dans les charge donc la consommation importait peu... Quels escrocs, c'est bien rodé tout de même...

A voir comment ils vont me communiquer cela sinon je leur demanderai le relevé d'eau de l'EDL de sortie de l'ancien locataire...

En tout cas merci pour vos conseils, je vous tiens au courant de la suite des évènements.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés