Image not found or type unknown

mauvaise foi bailleur, tentatives d' "arnaque" ?

Par **TonySchnaill**, le **15/07/2024** à **17:08**

Bonjour,

je suis en litige avec mon ancien propriétaire. Il m'a réclamé des sommes importantes (appels de fonds) il a augmenté les provisions sur charges sans justificatif. J'ai refusé de payer les sommes qu'il réclamait en demandant le document de régularisation des charges annuelles. Il a ignoré mes demandes et ne m'a jamais transmis le document. Au moment de quitter le logement, il a conservé la moitié du dépôt de garantie sans produire aucun justificatif.

J'ai envoyé une mise en demeure LRAR, j'ai tenté une conciliation il n'est pas venu, j'ai saisi le tribunal judiciaire.

J'ai pu obtenir les documents de régularisation des charges et il me doit environ 1500 euros (regularisation + restant dépôt de garantie) + 400+ euros pour le retard (majoration + intérêts sur les sommes). Comme il sait qu'il est en tort aujourd'hui il essaie de trouver une solution à l'amiable. Mais étant malhonnête il continue d'essayer de minimiser ses agissements et de me restituer moins que cela.

Je peux prouver qu'il a essayé de m'arnaquer / me voler (je ne connais pas le terme légal exact) car dans nos échanges d'emails et de SMS, il a insisté malgré mes refus. Il a refusé de me transmettre les documents alors que je lui ai demandé à plusieurs reprises. Il savait depuis plus d'un an que c'était lui qui me devait de l'argent, malgré cela il a quand même conservé la moitié du dépôt de garantie et a ensuite ignoré ma mise en demeure. Jusqu'à très récemment il a continué à dire que je lui devais encore de l'argent.

Mes questions : comment nommer précisément son délit ? quelle somme supplémentaire puis-je lui réclamer ?

Une connaissance m'a parlé de la mauvaise foi dans le cadre du droit des contrats et de l'article 1104 du code civil.

Merci.

Par **Pierrepauljean**, le **15/07/2024** à **18:15**

bonjour

avez vous obtenu un jugement?

seul le magistrat peut décider d'appliquer ou non les pénalités de retard en application de l'artticle 22 de la loi de 89

il faut préparer votre dossier (bail, état des lieux d'entrée et de sortie, mise en demeure en RAR au bailleur pour rembourser le DG, avis de la CDC pour prouver votre tentative de concliation, décompte des charges.....)

Par **janus2fr**, le **15/07/2024** à **18:21**

[quote]
seul le magistrat peut décider d'appliquer ou non les pénalités de retard en application de l'artticle 22 de la loi de 89

[/quote]
Bonjour,

Bah non, cette majoration est prévue par la loi et est de droit.

[quote]
A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

[/quote]

Par **Pierrepauljean**, le **15/07/2024** à **18:23**

et vous faites comment pour que le bailleur la "règle"?

Par **TonySchnaill**, le **15/07/2024** à **18:28**

Merci pour vos réponses. Il n'y a pas encore eu de jugement.

La majoration était indiquée sur de nombreux sites sur le sujet, dont le service public. C'était indiqué dans la mise en demeure à la date limite de restitution du dépôt.

J'ai déjà transmis tous les documents au greffe civil au moment du dépôt du dossier.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Pierrepauljean**, le **15/07/2024** à **18:37**

qu'entendez vous quand vous écrivez que le propriétaire vous a réclamé des "appels de fonds"?

le propriétaire, sur l'avis d'échéance, ne peut indiquer que le loyer en principal, la provision sur charges, l'éventuelle régulaarisation des charges....plus le solde débiteur à la date de l'avis d'échéance (s'il y en a un)

Par **TonySchnaill**, le **15/07/2024** à **18:41**

Le propriétaire a reçu des appels de fonds du syndic et il m'a demandé de lui régler. Je me suis ensuite renseigné auprès de l'ADIL qui m'a indiqué que les documents transmis étaient des appels de fonds destinés au propriétaire et qu'il n'avait pas le droit de les répercuter sur le locataire. Je lui ai dit cela et lui ai demandé le document de régularisation des charges, il a ignoré ma réponse et a refusé de me transmettre le document.

Par **TonySchnaill**, le **15/07/2024** à **18:43**

Et concernant ma question initiale : que puis-je faire par rapport à ces agissements qui sont clairement malhonnêtes ? Comment les nommer ? Est-ce de la mauvaise foi, une tentative d'arnaque ?

Par **janus2fr**, le **15/07/2024** à **18:43**

[quote]
et vous faites comment pour que le bailleur la "règle"?

[/quote]
C'est une autre question, vous écriviez :

[quote]
seul le magistrat peut décider d'appliquer ou non les pénalités de retard en application de l'artticle 22 de la loi de 89

[/quote]
Ce qui est bien une erreur.

Par **Pierrepauljean**, le **15/07/2024** à **18:50**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

l'ex locataire peut toujours demander les pénalités au bailleur,

je n'ai pas encore connu un bailleur qui les règle sans décision du tribunal

et la commission de conciliation n'est pas compétente pour les attribuer

il faut donc attendre la décision judiciaire

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés