



## Locataire sortant, payer les travaux pour les dégâts des autres

Par **ibourn**, le **24/03/2021** à **21:25**

Bonjour,

J'ai déménagé il y a quelques semaines (j'étais locataire depuis 8 ans), je viens de recevoir un mail de l'agence de location de mon ancien logement me disant qu'elle a reçu une note du syndic d'où j'étais indiquant que j'ai endommagé des murs de l'immeuble durant mon déménagement, qu'ils vont devoir faire des travaux et me les facturer.

Il se trouve que je suis sûre et certain de n'avoir rien endommagé, nous étions 3 et avons tout démonté pour le transport. J'ai des photos, et les factures de mon déménagement (prouvant que c'était un petit véhicule et donc que les meubles étaient démontés).

En revanche un autre locataire a déménagé le même jour, lui n'a démonté aucun meuble et forcé partout (dans l'ascenseur...).

Je n'ai pas lecture de la soit disant note du syndic, je n'ai aucune photo ni aucun renseignement sur la nature des dégâts soit disant causés, ni même de devis... rien.

Je vais réessayer de contacter l'agence. Mais...

Que faire, peut-on me forcer à payer quelque chose sans preuve... ou est-ce une méthode classique de gestionnaire pour faire du forcing et essayer de facturer des travaux de copro aux locataires sortants?

Est-il normal de demander à un locataire sortant des frais de travaux pour les parties communes 3 semaines après l'état des lieux de sortie (où aucun dégât n'a été remarqué), sans même apporter de preuves que ces hypothétiques dégâts soit de ma responsabilité ?

Cordialement

Par **Visiteur**, le **25/03/2021** à **00:25**

Bonjour,

Ne faites pas de démarche téléphonique, ne passez pas à l'agence.

Renvoyez un mail (succinct et sans rentrer dans les détails) à l'agence de location pour lui indiquer ne pas être concernée par cette accusation particulièrement tardive que vous jugez diffamatoire en l'état. Mettez les en demeure de vous faire parvenir toutes les pièces, sous huitaine, sur lesquelles s'est basé le syndic pour oser vous imputer ces dégradations dont vous n'êtes pas responsable et qu'à défaut, vous envisagerez les suites judiciaires à donner pour faire valoir ce que de droit.

Cordialement,

Phiphi

Par **ibourn**, le **25/03/2021** à **00:56**

Je vous remercie pour votre réponse rapide, en espérant que les choses rentrent dans l'ordre rapidement.

Je pense qu'ils essaient de financer le coup de peinture lié à la vétusté d'usage du logement libéré.

N'arrivant pas à les joindre j'ai déjà envoyé un mail, plus long où j'explique que je n'ai rien dégradé et que vu la nature et les modalités du déménagement je ne vois pas comment et où un mur aurait pu être dégradé, mais qu'en revanche une autre personne a déménagé le même jour, avec des choses bien plus volumineuses et une méthode bien plus "bourrin".

Je leur ai indiqué que j'essaierai de les rappeler, mais vous avez raison, c'était sous le coup "de l'émotion", je dois reprendre les choses sous une forme plus procédurale. Je vais juste leur renvoyer un mail succinct affirmant ma contestation et leur demandant les pièces du syndic.

Tel que c'est parti, je pense que je ne vais rien revoir de ma caution.

Bonne soirée à vous.

Par **Chaber**, le **25/03/2021** à **07:44**

bonjour

[quote]

En revanche un autre locataire a déménagé le même jour, lui n'a démonté aucun meuble et

forcé partout (dans l'ascenceur...).

[/quote]

en avez-vous une preuve? Le syndic a-t-il une preuve que c'est vous qui avez causé le dommage

Vous pouvez saisir votre assureur Responsabilité civile et votre protection juridique

[quote]

Tel que c'est parti, je pense que je ne vais rien revoir de ma caution.

[/quote]

les réparations des parties communes ne font en tous cas pas partie des réparations locatives , (ni des charges locatives) récupérables sur le locataires pourtant ces listes sont longues

elles ne peuvent l'être que sur preuve de la responsabilité de la personne incriminée donc soit ils ont une preuve ou témoignage (ou votre aveu)

**il est légalement impossible de vous retenir cette réparation**

**<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148/2020-12-03/>**

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149/2020-10-29/>

Par **ibourn**, le **25/03/2021** à **11:47**

Bonjour,

pour l'autre locataire, trois autres résidents les ont croisés pendant le déménagement, ils laissaient des choses dans l'ascenceur avant de décharger (comme leur matelas...). A moins qu'ils soient tous de mauvaise foi, faute de preuve, il y a des témoins.

Pour ce qui est du syndic. Je n'ai pas de nouvelles pour le moment, rien n'est précisé dans le mail. Je ne sais pas sur quoi ces accusations sont fondées, je ne sais même pas ce qu'on me reproche, il est juste dit que suite à une note du syndic : "il semblerait que des murs ont été endommagé lors de votre déménagement" (...) "nous devons vous imputer les travaux ..."

J'ai bien conscience que les parties communes ne font pas parties des charges retenables, mais les propriétaires n'ont jamais rien dépensé, et je pense qu'ils veulent trouver un moyen de financer un coup de peinture dans l'appart (j'y ai vécu 8 ans, en tant que fumeur, les murs ont jaunis un peu) en contournant la vétusté liée au temps d'usage du logement.

Pour l'instant je suis en attente d'une réponse de l'agence pour au moins avoir les pièces du syndic menant à cette accusation et savoir ce qu'on me reproche. Je sais qu'une propriétaire (qui ne m'a jamais adressé la parole) ne m'appréciait pas (à cause de l'odeur de cigarette

parfois), pour les autres j'avais des contacts normaux.

Je ne vois pas quel témoignage peut être fait, étant donné que je n'ai rien endommagé, ce serait mensonger dans ce cas de leur part.

Je n'en sais pas plus pour le moment.

Merci beaucoup pour votre réponse en tout cas.

Par **ibourn**, le **25/03/2021** à **12:05**

...Je viens d'avoir un coup de fil d'une société pour faire la peinture dans le logement, et donc prendre rendez-vous. L'agence leur a donné mon numéro pour prendre rendez-vous. Ca fait trois semaines que l'état des lieux de sortie est fait et que je n'ai plus les clefs. C'est n'importe quoi.

Je n'avais qu'une envie, c'était quitter ce logement, pour de gros problèmes de nuisances sonores jours et nuits m'empêchant de dormir depuis deux, trois ans... même parti, ce logement continue à m'apporter des ennuis!

Par **Chaber**, le **25/03/2021** à **14:31**

[quote]

Je viens d'avoir un coup de fil d'une société pour faire la peinture dans le logement, et donc prendre rendez-vous

[/quote]

est-ce mentionné dans votre état des lieux de sortie de votre logement

Par **ibourn**, le **25/03/2021** à **14:38**

Non, ce n'est pas mentionné, juste l'état de la peinture avec l'indication que c'est jauni par la nicotine.

L'expert de l'état des lieux m'a expliqué que, au bout de 8 ans, la vétusté était prise en compte, et que si il y avait des frais de peintures, je n'en supporterais pas l'intégralité.

De toute façon j'ai rendu les clés il y a trois semaines, donc je ne vois pas pourquoi je suis contacté pour prendre rendez-vous.

C'est encore différent du problème initial concernant d'hypothétiques dégâts lors du déménagement.

Par **Chaber**, le **25/03/2021** à **17:13**

pour le logement vous n'avez pas à missionner une entreprise. C'est le bailleur qui doit vous fournir une réclamation p)our laquelle il faudra déduire de la vétusté

Par **ibourn**, le **25/03/2021** à **17:40**

Oui, merci.

Je n'ai toujours pas de nouvelles de l'agence suite à mon mail. J'attends toujours les pièces dont le syndic s'est servi pour m'accuser des dégâts sur l'immeuble, ainsi qu'une description et une localisation de ces hypothétiques dégâts.

Par **Chaber**, le **25/03/2021** à **18:06**

revenez sur le site quand vous aurez une réponse. Vous ne vous engagez à rien

Par **ibourn**, le **25/03/2021** à **18:41**

Je n'y manquerais pas, même si je n'ai pas de réponse d'ici une semaine étant donné que c'est le délai que je leur ai accordé pour me faire parvenir les pièces du syndic...

Merci beaucoup en tout cas pour vos réponse et votre soutien.

Je laisse le sujet ouvert en attendant.

Par **ibourn**, le **30/03/2021** à **16:08**

Rebonjour,

je n'ai toujours pas de nouvelles de mon agence, ni réponse à mon mail. L'assistant de gestion, quand j'appelle, est toujours censé me rappeler dans une heure ou après sa réunion depuis une semaine.

Bêtise ou pas, j'ai contacté le syndic directement pour obtenir les éléments sur lesquels ils ont basé leur accusation, ou au moins des photos et descriptions de ce que l'on me reproche.

La personne du syndic au téléphone m'a révélé que la note concernant les dégradations a été

faite le 28 février. Or, il s'agit du jour ou l'autre résident a déménagé aussi (J'ai déménagé par petit bout pendant 4 jours du dimanche 28 février au mercredi 3 mars). Deplus, avant le mardi 2 mars je n'ai déménagé que des cartons (j'ai des témoins, et je l'ai précisé à mon agence dans mon premier mail, donc avant même d'être au courant de la date de cette note), je vois mal comment on peut endommager des murs avec des cartons!

Elle m'a demandé de faire un mail, auquel ils répondraient en me joignant les documents et photos. J'ai donc fait un mail leur demandant de me transmettre les pièces sur lesquelles ils ont basé leur accusation.... la réponse reçue est qu'ils font suivre mon message, mais aucune photo ni description.

Au téléphone, depuis hier, ce n'est jamais la même personne, et en tout cas pas celle chargée du dossier, les seules réponses sont que si j'ai fait un mail, il sera traité.

Que faire? Ont-ils droit de porter des accusations ainsi, sans fournir de preuves, ni même la simple description des faits reprochés?

Après un mail à mon agence et un au syndic, leur demandant les éléments (photos...) est-il normal de ne pas avoir les éléments demandés, au bout d'une semaine?

Si dégât il y a, en plus, cela peut très bien avoir été fait bien avant. Il est à noter que lors de mon état des lieux de sortie, aucun dégât n'a été relevé dans les parties communes, si ce n'est un trou dans le mur de la cage d'escalier au 1er, au niveau de la poignée de porte (un résident de cet étage l'a causé à force d'ouvrir la porte trop violemment).

Dois-je porter plainte pour dénonciation calomnieuse afin de me couvrir pour d'éventuelles suites?

Par **Chaber**, le **30/03/2021** à **18:33**

Ne plus contacter le syndic. Laissez lui apporter les preuves

Par **ibourn**, le **31/03/2021** à **02:02**

Merci Chaber,

mais entre temps, j'ai reçu du syndic la note et les fameuses photos des traces (les dégradations) faites sur la moquette murale, et j'ai répondu que :

...

La couleur des traces (blanc) ne correspond a aucun meubles que j'avais, et la hauteur de ces traces est bien supérieure au plus haut des meubles que j'avais. Deplus à la date indiquée, je n'ai manipulé que des cartons qui ne peuvent pas laisser de telles traces. J'ai des

photos et des témoins.

...

Je leur ai donc demandé, effectivement, de m'apporter la preuve de leur accusations.

J'ai également précisé qu'il y avait deux déménagements ce 28 février, et que la note me visant (anonyme) ne le précise pas. En l'état, il s'agit de dénonciation calomnieuse.

Etant donné le silence de mon agence de location et l'impossibilité des les joindre, je leur ai envoyé le même contenu précisant que sans preuve de ma responsabilité il ne pouvait m'imputer la facture des travaux pour ces dégradations.

Par **Chaber**, le **31/03/2021** à **07:27**

[quote]

Je leur ai donc demandé, effectivement, de m'apporter la preuve de leur accusations.

J'ai également précisé qu'il y avait deux déménagements ce 28 février, et que la note me visant (anonyme) ne le précise pas. En l'état, il s'agit de dénonciation calomnieuse.

Etant donné le silence de mon agence de location et l'impossibilité des les joindre, je leur ai envoyé le même contenu précisant que sans preuve de ma responsabilité il ne pouvait m'imputer la facture des travaux pour ces dégradations.

[/quote]

bein répondu.N'intervenez plus sans la preuve de votre faute

Par **ibourn**, le **31/03/2021** à **10:13**

Merci, Chaber.

Oui je n'interviendrais plus.

Au moins j'ai eu cette note et ces photos, c'est rassurant car il est manifeste que ça ne peut pas être moi et je sais au moins ce qu'on me reproche.

De plus, je vois à quel point c'est bidon... note anonyme, vague et me ciblant sans préciser le contexte, et photos qui peuvent avoir été prises n'importe quand, en plein passage de l'entrée... je veux dire n'importe qui, pour des travaux ou des livraisons peut avoir fait ça.

Quand pourrais-je considéré cela terminé? Ce logement a été un calvaire pour moi du fait de

nuisances sonores permanentes (4 ans que je n'ai pas connu une nuit complète de sommeil!), je n'avais qu'une envie : le quitter, mais parti ... ce n'est pas fini.

Une fois le délai pour me rendre ma caution passé (d'ici un mois), peuvent-ils encore me reprocher quelque chose ou aurais-je enfin la paix?

Merci beaucoup, en tout cas, pour le soutien.

Par **Chaber**, le **31/03/2021** à **11:29**

il faut distinguer le problème avec le syndic pour les dommages reprochés du dépôt de garantie (et non caution) dont le remboursement dépend de votre bailleur

Par **ibourn**, le **31/03/2021** à **12:00**

Merci, j'ai compris la différence à distinguer.

Par **ibourn**, le **01/04/2021** à **00:32**

pour information ...réponse de l'agence, miracle!...

Il prend note, et me demande les photos des dégâts accompagnant la note du syndic!!

J'ai indiqué que c'était son rôle de traiter avec le syndic et que je notais que cette demande signifie qu'il m'accuse et compte m'imputer la facture des travaux de réparation sur le seul fondement de la note du syndic (qui est une dénonciation calomnieuse \* ), donc sans preuve, ni même photo des dégâts qu'il m'accuse avoir commis!

\* la note étant du type : la personne de tel appartement à tel étage a déménagé tel week-end, suite à son déménagement il y eu des dégradations, voici les photos des dégâts, faites-le nécessaire.

Aucune heure/date précise, aucun nom, aucune personne ni objet figurant sur les photos qui sont mauvaises et en plein passage du hall. Cela peut être n'importe quoi (d'une sacrée hauteur tout de même pour aller, pour certaines traces, jusqu'au plafond), n'importe qui, n'importe quand, mais je n'ai pas la preuve que ces traces étaient déjà présentes.

Heureusement que je ne suis pas passé à côté du titanic avant son naufrage! C'est facile quand même!

Bref, comme dit précédemment, je ne répondrais plus à rien sans preuve de leur accusation. Mais je commence à comprendre pourquoi dès le départ il ne faut rien dire face à de fausses

accusations, juste contester, demander des preuves et attendre, même si c'est long!

Par **Chaber**, le **01/04/2021** à **07:44**

il vous est possible faire une déclaration à votre assureur responsabilité civile qui répondrait au syndic avec les mêmes arguments que j'ai fournis

Par **ibourn**, le **01/04/2021** à **08:33**

Oui mais, ayant déménagé, j'ai changé d'assurance et l'ancienne est une filiale de la même société que l'agence de location. L'assurance de mon nouveau logement voudra-t-elle s'occuper d'un dossier qui ne la concernait pas avant? (i.e. est-ce pour elle un dossier comme un autre?)

Par **Chaber**, le **01/04/2021** à **08:50**

seule l'ancienne assurance pourrait intervenir. Ce n'est pas une filiale de l'agence de location. ne confondez pas assurance, agence de location, syndic de la copropriété

Par **ibourn**, le **01/04/2021** à **09:16**

ok, je comprend, merci.

Par **Tisuisse**, le **01/04/2021** à **09:25**

Bonjour iboum,

Ne traitez plus ni avec le Conseil Syndial, ni avec votre ancien propriétaire, ni avec le syndic de copropriété, que ce soit par téléphone, visite ou courriel. Il leur appartient d'apporter les preuves formelles que c'est bien vous qui avez causé ces dommages, et vous seul. Tant que vous ne possédez pas ces preuves, vous ne réagissez pas et attendez qu'ils entament une procédure judiciaire, les juges sauront bien rappeler les obligations de chacun.

Par **ibourn**, le **01/04/2021** à **11:15**

c'est noté Tisuisse, tout comme ce qu'a écrit Chaber.

Merci à vous.

Par **ibourn**, le **01/04/2021** à **13:23**

Réponse rapide du syndic, pour le coup!

Compte tenu de mes explications, ils abandonnent les accusations! ENFIN!

Ne puis-je rien faire contre l'agence de location et sa menace? (au sens de : ce n'est pas normal, elle ne remplit pas son rôle vis à vis du propriétaire en tant que défense, elle relaie une accusation et m'accuse sans preuve). Je vais bien me garder de les prévenir que le syndic m'a dit abandonner.

C'est juste à titre informatif. Je ne suis pas un fouille mer\*#!:, et le fait que ça cesse me suffit, je veux juste oublier une fois pour toute ce logement! (cela pourra peut-être servir à d'autres personnes qui liront ce poste)

Merci en tout cas pour votre soutien à tous. Quand on est pas habitué à ces choses là, et que l'on a déjà quelques préoccupations, c'est assez prenant et perturbant.

Par **Chaber**, le **01/04/2021** à **13:42**

heureux pour vous

Par **ibourn**, le **01/04/2021** à **13:50**

Je note ce fil comme résolu.

Merci encore à vous tous.