Image not found or type unknown

Litige avec mon ancien propriétaire

Par **ElOdiE134**, le **06/09/2013** à **00:00**

Bonjour,
J'ai quitter mon ancien logement (une location meublé; une villa diviser en deux mais totalement autonome jardin et entrée bien délimité) qui étais gérer par une agence, et suite à la réception du solde de tout compte je souhaiterai contester des retenues sur ma caution. J'ai donc de nombreuses question (et aurais besoins si possible des textes réglementaire pour appuyer mes propos auprès d'un propriétaire et d'une agence de très mauvaises fois):

1/ L'agence immobilière peut elle se décharger de toute responsabilité concernant la restitution du dépôt de garantie? (Note préciser sur le solde de tout compte) et si oui quel recours puis-je avoir ne connaissant pas l'adresse postale du propriétaire qui est domicilier hors de l'UE?

2/Si le propriétaire ne me présente aucune facture ou devis puis-je refuser de payer les montant demander?

3/ Le propriétaire a-t-il le droit de déduire de la caution ces prestation (déduction d'un taux horaire pour son travail effectuer dans la maison).

4/ La location comprenais un garage dont nous n'avons pas eu l'entière jouissance car rempli des affaires du propriétaire (ce qui n'a pas noter dans l'état des lieux d'entrée et de sortis); a-t-il le droit de prélever le montant de la location d'un utilitaire pour débarrasser les affaires soit disant laisser à notre départ?

5/ Est retenu sur ma caution la taxe d'habitation un pourcentage de la taxe d'habitation 2012 de mes voisins (c'est une villa qui a été séparer en deux) est-ce légale? Ne devrais-je pas recevoir ma taxe d'habitation a mon nom; sachant que j'ai occuper les lieux du 01 aout 2012 au 25 mars 2013.

6/ L'état des lieux d'entrée n'indique pas mon nom (on a fais l'état des lieux de sortie de l'ancienne locataire en même temps que mon état des lieux d'entrée); a-t-il une valeur juridique?

En sachant que pour récupérer ma caution et arrêter ces arnaqueurs, j'aurais d'autres question concernant les équipement d'un meubler:
6/ Est-ce légale de louer une maison sans ballon d'eau chaude (il se situe chez les voisin) et donc ne pas pouvoir jouir de l'eau chaude à tout moment.

7/ Est-ce légale de devoir payer l'eau et l'électricité à nos voisin (qui du coup devais avancer les frais pour nous? et sachant que notre logement ne disposais que d'un petit sous compteur

sans affichage heure pleine/heure creuse contrairement au compteur principale.

Escusez moi pour se pavé mais si vous pouvez m'aider je dois avoir un dossier solide pour me battre contre ces propriétaire peu scrupuleux.

Cordialement
Elodie

Par **janus2fr**, le **06/09/2013** à **08:09**

Bonjour,
[citation]
1/ L'agence immobilière peut elle se décharger de toute responsabilité concernant la restitution du dépôt de garantie? (Note préciser sur le solde de tout compte) et si oui quel recours puis-je avoir ne connaissant pas l'adresse postale du propriétaire qui est domicilier hors de l'UE?
[/citation]
Votre question n'est pas claire.
Quoi qu'il en soit, c'est au propriétaire, effectivement, que revient la responsabilité de rendre le dépôt de garantie et non à l'agence qui n'est que son mandataire.
L'agence ne conserve pas le dépôt de garantie des locataires, elle le transmet au propriétaire.
Au départ d'un locataire, elle demande donc au propriétaire de, soit rendre directement le dépôt de garantie au locataire, soit de le lui redonner pour qu'elle le rende au locataire. En cas de litige, c'est bien au propriétaire qu'il faut s'adresser, et c'est lui, le cas échéant qu'il faut assigner en justice, pas l'agence.
L'agence, en revanche, doit vous transmettre les coordonnées du propriétaire s'il y a litige qu'elle ne peut résoudre elle-même.

[citation]
2/Si le propriétaire ne me présente aucune facture ou devis puis-je refuser de payer les montant demander?
[/citation]
Toute retenue sur le dépôt de garantie et toute somme demandée en plus s'il ne suffit pas, doivent être justifiées par devis ou facture.
Si le bailleur ne peut produire ces documents, il doit rendre les sommes indument retenues.

[citation]
3/ Le propriétaire a-t-il le droit de déduire de la caution ces prestation (déduction d'un taux horaire pour son travail effectuer dans la maison).
[/citation]
Sauf à être lui-même un professionnel et donc fournir des factures en bonne et due forme, non.

[citation]
4/ La location comprenais un garage dont nous n'avons pas eu l’entière jouissance car rempli des affaires du propriétaire (ce qui n'a pas noter dans l'état des lieux d'entrée et de sortis); a-t-il le droit de prélever le montant de la location d'un utilitaire pour débarrasser les affaires soit disant laisser à notre départ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[/citation]
Si ce garage est bien compris dans la location, que l'état des lieux d'entrée ne mentionne rien et que l'état de sortie mentionne des affaires laissées dedans, effectivement, le bailleur peut vous facturer les frais pour le débarrasser.

[citation]
5/ Est retenu sur ma caution la taxe d'habitation un pourcentage de la taxe d'habitation 2012 de mes voisins (c'est une villa qui a été séparer en deux) est-ce légale? Ne devrais-je pas recevoir ma taxe d'habitation a mon nom; sachant que j'ai occuper les lieux du 01 aout 2012 au 25 mars 2013.
[/citation]
En location meublée, il est admis que le propriétaire paie la taxe d'habitation et la recharge ensuite sur ses locataires au prorata temporis.

[citation]
6/ L'état des lieux d'entrée n'indique pas mon nom (on a fais l'état des lieux de sortie de l'ancienne locataire en même temps que mon état des lieux d'entrée); a-t-il une valeur juridique?
[/citation]
Si vous l'avez signé, il est valable. Si vous ne l'avez pas signé, bien sur, il ne l'est pas.

[citation]
6/ Est-ce légale de louer une maison sans ballon d'eau chaude (il se situe chez les voisin) et donc ne pas pouvoir jouir de l'eau chaude à tout moment.
[/citation]
Cela s'appelle l'eau chaude collective. C'est tout à fait légal. Par exemple, des immeubles entiers ont parfois une seule chaudière qui assure chauffage et eau chaude.
En revanche, s'il y avait un dysfonctionnement (vous dites ne pas pouvoir jouir de l'eau chaude à tout moment), vous deviez en faire part au bailleur qui devait tout mettre en oeuvre pour régler le problème.

[citation]
7/ Est-ce légale de devoir payer l'eau et l'électricité à nos voisin (qui du coup devais avancer les frais pour nous? et sachant que notre logement ne disposais que d'un petit sous compteur sans affichage heure pleine/heure creuse contrairement au compteur principale.
[/citation]
L'eau collective, c'est légal. Mais c'est le bailleur qui doit alors gérer la fourniture et donc payer les factures au fournisseur. A lui ensuite de recharger les consommations à ses locataires.
Pour l'électricité, c'est illégal. Chaque locataire doit avoir son propre abonnement (chez le fournisseur de son choix) et payer directement ses factures. Un particulier n'a pas le droit de revendre de l'électricité à un autre particulier pour usage personnel.

Par **ElOdiE134**, le **06/09/2013** à **09:02**

Merci pour ces réponses rapide [smile3]

[citation]Votre question n'est pas claire. [/citation]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Dans mon solde de tout compte est noter "Nous attirons votre attention sur le fait que le propriétaire détenant le dépôt de garantie, il s'engage en cas de désaccord avec le locataire sur le montant de la restitution à assumer toute responsabilité des retenues appliquées et délai de restitution"
Et je n'arrive pas à avoir l'adresse postale du propriétaire: l'agence ne dis ne pas la connaitre (ce qui m'étonne) et le propriétaire ne veux répondre à aucune de mes question par mail. Le propriétaire étant domicilier en Algérie cela ne va-t-il pas compliquer les procédures?

[citation]Si ce garage est bien compris dans la location, que l'état des lieux d'entrée ne mentionne rien et que l'état de sortie mentionne des affaires laissées dedans, effectivement, le bailleur peut vous facturer les frais pour le débarrasser. [/citation]
Il n'y a pas d'affaire mentionner à l'état des lieux de sorti.

[citation]En location meublée, il est admis que le propriétaire paie la taxe d'habitation et la recharge ensuite sur ses locataires au prorata temporis. [/citation]
Comment sait-on si on dois payer la taxe d'habitation au propriétaire ou aux impôt? Si la taxe d'habitation est payable au propriétaire cela ne doit-il pas être préciser dans le bail?

[citation]Cela s'appelle l'eau chaude collective. C'est tout à fait légal. Par exemple, des immeubles entiers ont parfois une seule chaudière qui assure chauffage et eau chaude.
En revanche, s'il y avait un dysfonctionnement (vous dites ne pas pouvoir jouir de l'eau chaude à tout moment), vous deviez en faire part au bailleur qui devait tout mettre en oeuvre pour régler le problème. [/citation]
Le chauffe eau se trouve dans la maison des voisin (donc une partie privée auquel je ne pouvais accéder). Il n'y avais pas de dysfonctionnement mais le ballon d'eau chaude 'étais trop petit pour 2 maisons. J'en ai informer l'agence et j'ai eu comme unique réponse de mettre le chauffe eau en marche forcer (ce que refusais mes voisins pour des questions d'économie).

Y a-t-il un texte de loi indiquant précisément les modalité de déduction de frais sur la caution?
Si je ne peux envoyer de courrier à mon propriétaire puis-je envoyer une mise en demeure de remboursement de la caution à l'agence?

Encore merci beaucoup pour votre aide

Par **janus2fr**, le **06/09/2013** à **09:41**

Votre situation est compliquée car c'est toujours le propriétaire qui reste responsable juridiquement. Or, s'il est à l'étranger, cela ne va pas faciliter les démarches.
Vous pouvez l'assigner, au besoin, au tribunal géographiquement compétent pour le lieux de la location.
A voir ensuite si le tribunal pourra agir contre un propriétaire résidant à l'étranger...

[citation]"Nous attirons votre attention sur le fait que le propriétaire détenant le dépôt de garantie, il s'engage en cas de désaccord avec le locataire sur le montant de la restitution à assumer toute responsabilité des retenues appliquées et délai de restitution" [/citation]
C'est ce que je vous disais, le propriétaire reste le seul responsable.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[citation]Il n'y a pas d'affaire mentionner à l'état des lieux de sorti. [/citation]
Dans ce cas, c'est que le garage est réputé avoir été rendu vide et le bailleur ne peut pas vous compter des frais pour débarrasser des affaires qui ne sont pas censées exister.

[citation]Comment sait-on si on dois payer la taxe d'habitation au propriétaire ou aux impôt? Si la taxe d'habitation est payable au propriétaire cela ne doit-il pas être préciser dans le bail? [/citation]
Le fisc ne réclame qu'une fois la taxe d'habitation. Donc si le propriétaire l'a déjà payée, c'est que vous ne la recevrez pas vous-même à payer.

Par **ElOdiE134**, le **06/09/2013** à **09:54**

[citation]Le fisc ne réclame qu'une fois la taxe d'habitation. Donc si le propriétaire l'a déjà payée, c'est que vous ne la recevrez pas vous-même à payer.[/citation]
Je suis rester dans ce logement du 1er aout 2012 au 25 mai 2013.
J'ai déjà payer ma taxe d'habitation pour le logement occupé au 1er janvier 2012, je n'ai donc pas à payer la taxe d'habitation pour la période du 01 aout au 31 décembre 2013?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés