



Besoin d'aide !!! Je ne sais pas quoi faire

Par **cedric_60**, le **29/05/2013** à **04:56**

j'ai occupé un appartement en location de mai 2010 à mai 2012.

Mai 2012 j'ai déménagé et a quitté l'appartement. J'ai envoyé un courrier pour résilier mon bail mais par manque de temps je n'ai pas pu convenir d'un rendez-vous pour faire l'état des lieux de sortie + remise des clés.

Mars 2013, mon compte bancaire est vidé

Réponse de l'agence :

On n'a jamais reçu la résiliation de votre bail

Vous occupiez toujours l'appartement jusqu'à expulsion

C'est vous qui devez de l'argent c'est pas nous

C'est à vous de nous contacter pas à nous.

Sur le détail de ce que vous nous devez on a rien à vous dire.

Voyez avec notre service contentieux.

Je suis entré en contact avec les huissiers Ils m'expliquent que j'ai fait l'objet d'une expulsion et d'une condamnation.

j'ai demandé si une discussion est envisageable car :

je travaille et vis à 800km de là depuis plus d'un an.

Je n'ai jamais été mis au courant.

Au pire mon garant n'a jamais été contacté et

Je peux justifier de la bonne foi de mes déclarations:

consommation EDF

contrat mutation,

exemplaire courrier résiliation bail par contre pas en recommandé,

contrat déménagement etc...

Ils m'ont répondu que:

- La condamnation était bien pour moi et ma femme ou la personne qui occupait l'appartement avec moi (sauf que il n'y a jamais eu personne d'autre et je n'ai jamais été marié.)

- Que dans mon dossier ils étaient pas au courant que j'ai un garant.

- Que par rapport aux informations communiquées par l'agence j'étais totalement injoignable + employeur inconnu

et qu'ils espéraient que j'avais fais suivre mon courrier

- j'ai été muté mais mon employeur n'a pas changé

et mon numéro de téléphone n'a jamais changé.

j'ai pas fait suivre mon courrier car quand j'avais pris cet appartement à part l'agence j'ai toujours eu l'habitude de recevoir mon courrier chez mes parents.

Je sais que j'ai merdé sur pas mal de points mais ils ont le droit de faire ça ??

il y en a pour 7000 euros

ils me facturent une expulsion imaginaire

j'étais même pas au courant

j'ai rien pu faire pour ma défense
Je suis vraiment obligé de payer autant?
Là je suis complètement perdu
Merci pour vos conseils

Par **HOODIA**, le **29/05/2013** à **06:36**

Faire l'objet d'une expulsion et d'une condamnation ne se fait pas en six mois ,mais bien davantage
Pendant ce temps vous aviez les clefs ,et il n'y avait pas d'état des lieux :
Pour le propriétaire le scénario est catastrophique :il ne peut rentrer dans l'appartement ,et, encore moins relouer...
Avec comme dessert les frais d'huissier et d'avocat ...

Une résiliation du bail se fait en LR/AR !

Bref , "ils ont le droit de faire ça "

Par **Jibi7**, le **29/05/2013** à **11:28**

que vous y allez Hoddia!
si Cedric a omis le recommandé, l'état des lieux etc...
une condamnation + expulsion ne se fait pas sans démarches , constats , significations etc...surtout de la part des professionnels : immobiliers comme huissiers.
Cedric dit que son compte a été vidé un an apres..
un historique complet de ses demarches est a produire au juge de l'execution qui avisera..(avec l'aide d'un juriste de préf.)
comme c'était une mutation professionnelle quel delai a été retenu ?
quelles assignations ont été faites ?
A t il des temoins ou voisins (ou son successeur) qui peuvent verifier que les compteurs n'ont pas bougé, qu'un "pirate" n'a pas profité de son logement a ses frais (des cas ont été cités dans la presse), attester du demenagement ou pris des photos par ex...
1.il faut voir les delais de prescription de ces dettes
2.. cette annee les expulsions etaient impossibles jusqu'au 31 mars au moins , quand est elle censee avoir lieu..?
3.contactez les diverses entreprises, assurances, fournisseurs d'energies de charges etc... voyez avec votre protection juridique ou celle de votre employeur (qui aura plus de poids si le demenageemnt etait professionnel)
Que Cedric se renseigne si la procédure en référé ne se justifie pas vu les sommes en jeu et les incidences bancaires et professionnelles.
Qu'il prévienne sa banque de l'action en cours et prenne ses precautions pour que la partie in saisissable seule soit sur le compte s'ils n'ont pas pu prendre les 7000€ qu'ils pretendent avoir ..

Pas question de se laisser impressionner par un tampon d'huissier : ils se trompent autant

que d'autres (j'en connais un qui était président de la chambre du 06...) commencez par leur demander copie de tous les actes faits , faites les vérifier par un professionnel et attaquez s'il y a des faux..
etc..
faites vous aider par votre entreprise ou la maison de la justice et du droit locale..
et bon courage!

Par **janus2fr**, le **29/05/2013** à **13:15**

Bonjour,

Désolé de vous contredire, Jibi7, mais comme le dit Hoodia, le congé n'a ici jamais été délivré. S'il s'agit d'une location vide, c'est la loi 89-462 qui précise les façons de donner congé et il n'y en a que deux, la LRAR ou le pli porté par huissier.

Ici, le congé n'a donc jamais été donné et, bien entendu, il n'y a jamais eu d'état des lieux de sortie ni remise des clés.

La bailleur a donc du faire une procédure d'impayés de loyers puis au bout d'un moment, une procédure de reprise de logement après abandon du locataire (je pense d'ailleurs qu'il y a un malentendu quand cedric_60 parle de procédure d'expulsion car ce n'est pas la même chose qu'une procédure de reprise après abandon du locataire).

Le locataire reste donc bien redevable des loyers jusqu'à ce qu'un juge ait "cassé" le bail et ensuite d'indemnités d'occupation le temps de faire procéder aux diverses formalités (ouverture de porte, inventaire par huissier, etc).

Les 7000€ réclamés me paraissent tout à fait plausibles pour un an de loyer plus les divers frais de procédure.

Par **Jibi7**, le **29/05/2013** à **16:13**

logique imparable Janus!

cependant vous connaissez beaucoup de proprios qui attendent un an sans rien dire pour se faire payer un loyer , des charges etc...?

et puis qu'a reellement fait cedric des clefs ? les a mangées ?

Par **janus2fr**, le **29/05/2013** à **16:24**

[citation]cependant vous connaissez beaucoup de proprios qui attendent un an sans rien dire pour se faire payer un loyer , des charges etc...? [/citation]

Vous connaissez le temps que met une telle procédure pour arriver à son terme ?

Un an, c'est déjà pas si mal...

Souvent, il en faut un peu plus lorsque l'on veut tout faire légalement. Là où ça va vite, c'est lorsque le bailleur s'assoit sur les procédure en défonçant lui même la porte du logement, en jetant les éventuelles affaires du locataire restées, en faisant à ses frais les éventuels travaux de remise en état, etc.

Certains bailleurs préfèrent faire les choses dans les règles...

Ne pas oublier que tant qu'un locataire ne donne pas congé et ne rend pas les clés, le bailleur ne peut pas s'introduire légalement dans les lieux sans décision de justice

Par **Jibi7**, le **29/05/2013 à 16:44**

Vous partez du présupposé que le proprio est honnête alors que "J'ai envoyé un courrier pour résilier mon bail " dit Cédric.

Alors qu'en ce cas la mauvaise foi est manifeste..

Laissons Cédric par commencer à récupérer les éléments de preuves et témoignages ou à se faire confirmer y compris par la poste que les recommandés n'ont pas suivi, les significations et assignations non plus etc..

Par **HOODIA**, le **29/05/2013 à 18:24**

Bonjour,

Le propriétaire doit passer par l'huissier qui ne trouvant pas le "locataire" ,fait acte de passage en laissant dans sa boîte à lettres l'objet de son déplacement
et ,ceci n'est pas contestable pour le tribunal!(le tampon d'huissier !)

Dans la mesure où le locataire ne réagit toujours pas ,et possède les clefs sans payer son loyer ,que feriez vous en tant que propriétaire à part la procédure?

Vous n'avez pas respecter les règles depuis le début.

Par **janus2fr**, le **29/05/2013 à 19:20**

[citation]Vous partez du présupposé que le proprio est honnête alors que "J'ai envoyé un courrier pour résilier mon bail " dit Cédric.

Alors qu'en ce cas la mauvaise foi est manifeste.. [/citation]

C'est bien le problème, les courriers simples peuvent se perdre sans que l'on en ait la moindre trace.

Là, c'est vous qui partez du principe que le bailleur a reçu ce courrier ce qui n'est peut-être pas le cas !

Si la loi impose le recommandé avec AR, c'est bien pour lever toutes ces questions !

Et comment vous feriez dans le cas d'un courrier simple pour dater le début du préavis ? Pas simple...

Par **Jibi7**, le **30/05/2013 à 09:25**

Je renvoie cedric a ma première liste de verifications a faire.

Des actes concordants et incontestables pourraient confirmer la mauvaise foi du propriétaire.

Qui et quand a fait couper l'electricité -non payée en un an! - l'approvisionnement en chauffage, gaz , eau etc..? (sauf si c'était une location meublee ttc)

Ces elements rassembles et confirmes par des ecrits mettront les choses au clair.

Il y a suffisamment de faits divers relatés ces derniers temps qui prouvent que des personnes se permettent de relouer ou louer en meme temps a plusieurs personnes les memes logements.

Helas les procedures lourdes surtout initiées irregulierement , plus d'un an apres permettent aux aigrefins d'echapper

nb le principe du recommandé s'il est generalement admis n'en permet pas moins de tricher : vous pouvez envoyer une enveloppe vide en recommandé...ça c'est vu!
tant qu'a etre tatillon conseillez d'envoyer des courriers recommandés sans enveloppe (la lettre pliee, scotchee).

Par **HOODIA**, le **30/05/2013** à **12:09**

J'ai bien du mal à croire qu'un tribunal juge sur:

La coupure du gaz et de EDF comme preuve.....

Des faits divers relatés ces derniers temps sans rapports avec l'affaire!

le fait qu'une procédure soit engagée après un délai court ou long.

par contre:

Pas de courrier du locataire dans les formes pour signifier son départ qu'il ne puisse prouver , et, aucun signe de vie pendant une aussi longue absence,ni pour réclamer le remboursement de sa garantie au bout des deux mois

Pas de restitution de clef.

Pas de paiement du loyer.

Bilan :un jugement et 7000 euros ou plus ?

Bon courage .

Par **Jibi7**, le **30/05/2013** à **12:38**

rien ne sert a elucubrer tous azimuth sans que cedric confirme les conditions precises et datees de ce que vous lui pretez comme negligences.

a t il vraiment garde la clef ? etc..

Soyons serieux quel juge serieux ne demandera a voir qu'un reco ?
refusera de savoir qui est le titulaire de tel contrat et qui l'a resilie etc..