Problème de travaux locataire entrant avec la régis

Par **bichon26200**, le **24/05/2010** à **09:50**

Bonjour,

Je suis étudiant et je me suis mis en appartement avec ma copine au début du mois d'avril 2010, le 6.

Je suis passé par une agence pour l'appartement car le prix était vraiment très attractif.
Il se trouve que j'ai visité l'appartement meublé des anciens locataire et il semblé convenable.

L'agence m'a obligé de me faire d'abord signer le bail et ensuite d'aller faire l'état des lieux.
D'abord est-ce légale car du coup je n'ai pas pu négocier vu que le bail était déjà signé,c'est mon premier appartement, donc je ne suis pas très au courant des lois.

Lors de cet état des lieux, je me suis aperçu que les défaults étaient bien cachés par les meubles... Fuites, traces sur les murs, peinture à renover... étaient omniprésent dans l'appartement. Tous cela à bien était signaler sur l'état des lieux car il a était fait par une entreprise externe.

J'ai donc décider de faire les peintures et quelques bricoles avant d'enmenager car l'agence ne voulait rien faire. Elle ma dit que je lui joigne les facture et que l'on s'arrangerait par la suite.

Une entreprise de plomberie est venu pour faire un devis sur les fuites...
A ce jour cela fait plus d'un mois, et je suis toujours en attente de mon remboursement et de la validation du devis.

Je leur est écrit une lettre en recomandé et pas de réponse.
J'ai donc écrit un email à la responsable de l'agence qui m'a dit qu'ils attendaient que le propriétaire débloque l'argent.

Sa tourne autour du pot.

Que faire pour faire avance les choses ?
Une seconde lettre en leur disant que dès aujourd'hui je ne payerais plus mon loyer jusqu'a l'acceptation de devis et le remboursement de mes frais personel ?

Merci pour votre aide.

Par **Philmer**, le **24/05/2010** à **18:34**

[quote="bichon26200":2hlynprf] (...)
Que faire pour faire avance les choses ?
Une seconde lettre en leur disant que dès aujourd'hui je ne payerais plus mon loyer jusqu'à l'acceptation de devis et le remboursement de mes frais personnel ? [/quote:2hlynprf]

:shock:

SURTOUT PAS ! Image not found or type unknown

Sauf si l'état du logement est tel qu'il y aurait impossibilité totale d'utiliser les lieux - et encore après autorisation judiciaire - le locataire ne peut refuser de payer l'intégralité des loyers et charges au prétexte que le bailleur ne remplit pas son obligation d'entretien.

En effet, le bail contient très généralement une clause dite [i:2hlynprf]résolutoire[/i:2hlynprf] qui, en cas de non paiement des loyers et charges, permet au propriétaire de mettre fin de manière [b:2hlynprf]automatique[/b:2hlynprf] au contrat de location et d'engager une :((

procédure d'expulsion. Image not found or type unknown

Pour la résolution de ce litige, tentez une procédure de conciliation : prenez rendez-vous avec le conciliateur de Justice de votre canton (renseignez-vous à la mairie de votre domicile ou sur le site du centre de documentation et d"accès au droit - CDAD - de votre département) et exposez lui votre situation en lui communiquant copie de l'ensemble des éléments de votre dossier (bail, état des lieux, lettres, mails...)

La procédure est gratuite et, même si nous ne faisons pas de miracle, nous arrivons - heureusement - à des résultats positifs.

Par **bichon26200**, le **24/05/2010** à **18:56**

bonjour, d'accord j'ai bien compris.

En revanche si je leur envoie la lettre en leur disant que je ne paye plus vu que je paye le 30 Juin pour tous le mois de juin, sa peut leur faire peur et que ça fasse bouger les choses non ou c'est quand même dangereux de dire ça ?

Donc il faudrait que j'aille à la mairie de mon arrondissement en leur expliquant et il me dirigeront vers la bonne personne ?

Merci pour votre réponse.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **Philmer**, le **24/05/2010** à **19:38**

[quote="bichon26200":11fzmwpx]bonjour, d'accord j'ai bien compris.

En revanche si je leur envoie la lettre en leur disant que je ne paye plus vu que je paye le 30 Juin pour tous le mois de juin, sa peut leur faire peur et que ça fasse bouger les choses non ou c'est quand même dangereux de dire ça ?

Donc il faudrait que j'aille à la mairie de mon arrondissement en leur expliquant et il me dirigeront vers la bonne personne ?

Merci pour votre réponse.[/quote:11fzmwpx]

:oops:

Bonjour (pardonnez-moi d'avoir oublié tantôt Image not found or type unknown),

Non, c'est inutile de "jouer" sur ce registre, bien au contraire...car c'est juridiquement une erreur.

Consultez le site internet de votre mairie ou celui du CDAD, à défaut téléphonez à la mairie de votre domicile, en demandant de connaître les jours, heures et lieu de permanence du conciliateur de Justice et apportez avec vous copie de votre dossier complet.

Par **bichon26200**, le **25/05/2010** à **10:09**

Bonjour,

Merci pour vos conseils, donc je vais donc contacter ma mairie et demander à voir le conciliateur de justice.
La procédure est-elle gratuite ? Sera-elle longue ?
Qu'est-ce que la CDAD ?
Moi on ma parlé d'un juge de proximité, est-ce correcte ?

Merci.

Par **Camille**, le **25/05/2010** à **11:20**

Bonjour,
[quote="bichon26200":1pja1f97]
En revanche si je leur envoie la lettre en leur disant que je ne paye plus vu que je paye le 30 Juin pour tous le mois de juin, sa peut leur faire peur et que ça fasse bouger les choses non ou c'est quand même dangereux de dire ça ?
[/quote:1pja1f97]

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Si ça n'en reste qu'au stade d'une "menace voilée" que vous n'avez pas l'intention de mettre à exécution, ça ne peut pas tirer à conséquences graves, mais sachez que ça a souvent un "effet-boomerang", c'est-à-dire inverse de celui recherché : le propriétaire se braque sous la menace et bloque toute conciliation...

Par **alex83**, le **25/05/2010** à **11:26**

Salut,

[quote:rfvmxg1z]La procédure est gratuite[/quote:rfvmxg1z]

CDAD : Conseil départemental de l'accès au droit.

Il me semble, tout comme l'a dit Philmer, que pour un contentieux comme le votre, le conciliateur est la meilleur solution pour résoudre le conflit.

Comme le dit l'adage, mieux vaut un mauvais arrangement qu'un bon procès...

Par **Camille**, le **25/05/2010** à **11:37**

Re,
[quote="bichon26200":28pall0w]
L'agence m'a obligé de me faire d'abord signer le bail et ensuite d'aller faire l'état des lieux. D'abord est-ce légale[/quote:28pall0w]
Ben oui, forcément. On fait un état de lieux entrant avec un locataire entrant. Encore faut-il qu'il le soit déjà, locataire. Or, il ne le devient qu'en ayant signé le bail.

Et, pour la prochaine fois, un bon conseil...
[quote="bichon26200":28pall0w]
J'ai donc décider de... [/quote:28pall0w]
Mettez-vous [u:28pall0w]d'abord[/u:28pall0w] d'accord avec le proprio/l'agence avant d'engager des travaux.
C'est toujours plus facile avant qu'après parce que vos interlocuteurs n'ont pas l'impression d'être mis devant le fait accompli, genre "couteau sous la gorge", et qu'ils n'ont pas pu avoir une certaine maîtrise du choix/ampleur/conditions des travaux.

Par **bichon26200**, le **25/05/2010** à **12:15**

Oui merci pour vos réponse,

Je vais suivre vos conseils, j'irai voir un conciliateur.
En revanche je vais leur écrire ma lettre en recommandé en leur disant ce que je m'apprette de faire.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

La régis était d'accord pour que je commence les travaux et qu'il me rembourse après, mais seulement à l'oral, il n' y a rien d'écrit.

Par **Camille**, le **26/05/2010** à **13:01**

Bonjour,
[quote="bichon26200":usk2vzng]
La régis était d'accord pour que je commence les travaux et qu'il me rembourse après[/quote:usk2vzng]
C'est déjà un bon point.

[quote="bichon26200":usk2vzng]mais seulement à l'oral, il n' y a rien d'écrit.[/quote:usk2vzng]
Là, c'est moins bon. Ne jamais oublier : "les paroles s'envolent, les écrits restent".

Dans ce genre de circonstances, on dit : "Ben, puisque vous êtes d'accord, ça vous embêterais de me faire un p'tit courrier pour confirmer tout ça ?"
Relancez-les quand même encore une fois par écrit "Comme déjà indiqué dans mes précédents courriers/contacts, je reste toujours dans l'attente etc. etc. etc."

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés