



Contestation état des lieux sortie et dette locative

Par mesly, le 27/07/2016 à 17:34

Bonjour,

Je me permets de demander avis et conseils ici concernant un problème de remboursement de dette locative.

J'explique la situation :

mon compagnon vivait dans le même logement, HLM, depuis 23 ans, avec sa grand-mère qui avait signé l'état des lieux (il y a 23 ans donc).

A la mort de celle-ci, mon compagnon alors âgé de 19 ans, sans ressource, a continué d'occuper ce même appartement. Il n'y a pas eu de nouvel état des lieux, mon compagnon a juste signé à l'époque un papier disant qu'il reprenait l'appartement en l'état.

En septembre 2015, mon compagnon quitte son appartement HLM. Il y a un état des lieux de sortie. L'OPHM lui réclame alors 3000 euros pour refaire des travaux dans l'appart, principalement dans la salle de bain, car il y avait eu un dégât des eaux (imputable au voisin du dessus) qui a abimé murs et plafond.

Sur ce, en septembre/octobre 2015, mon compagnon envoie à l'OPHLM une lettre de recours/ contestation, avançant plusieurs arguments :

- le temps d'occupation de l'appartement (plus de 20 ans)
- l'état des lieux d'entrée non-signé par lui à l'époque
- le fait que le dégât des eaux qui a endommagé l'appartement était imputable au voisin

Bref, après envoi de cette lettre, depuis fin septembre donc, absolument aucune nouvelle de l'OPHLM : pas de courrier, de mail, rien, walou.

On se dit qu'ils ont pris en considération la lettre de contestation et qu'ils ont "jeté l'éponge".

Nous sommes en juillet 2016 et mon compagnon reçoit une lettre de régularisation de l'OPHM : ils lui doivent 113 euros pour régularisation des charges, il doit juste envoyer un RIB afin de procéder au remboursement. Ce que fait mon compagnon.

20 juillet 2016 : lettre de l'OPHM disant que la régularisation a été déduite de la dette locative (ils reprennent la somme de sortie d'état des lieux) et qu'il a donc encore à rembourser 3000 euros - 113 euros.

Cette lettre de l'OPHM a été envoyée en courrier simple, il n'y a jamais eu de courrier recommandé de la part de l'OPHM.

Avec toutes ces informations, que me conseillez-vous ? :

- d'ignorer ce courrier (faire l'autruche quoi...)
- leur faire de nouveau une lettre d'explication / contestation (en gros, pas se laisser faire)

autre chose?

Merci par avance pour vos conseils.

Par **Lag0**, le **28/07/2016** à **07:44**

Bonjour,

Le problème, c'est que vos arguments ne tiennent pas...

- La durée d'occupation n'entre pas en ligne de compte puisque les dégâts ne sont pas dus à l'usure naturelle mais à un dégât des eaux.
- Que votre ami n'ait pas signé l'état des lieux d'entrée importe peu, bien au contraire même, car s'il veut jouer la carte de la nullité de ce dit état des lieux, officiellement, c'est donc que le logement était en parfait état lorsqu'il l'a reçu. En effet, le code civil nous dit que sans état des lieux, le logement est réputé remis en parfait état.
- Le dégât des eaux du au voisin est le seul argument valable à condition déjà de pouvoir le prouver et ensuite d'avoir fait, à l'époque, le nécessaire pour prévenir officiellement le bailleur. Car si on ne peut reprocher au locataire des dégâts qui ne sont pas de son fait, on peut lui reprocher l'évolution de ces dégâts s'il ne fait rien ensuite, le minimum étant de prévenir le bailleur.

Par **mesly**, le **28/07/2016** à **10:14**

ok, merci pour la réponse.