



Litige suite à état des lieux

Par **patricia99**, le **10/10/2009** à **19:10**

Bonjour,

J'ai racheté un logement le 1er décembre 2008 avec des locataires qui étaient dedans depuis le 1er juin 2008. L'ancien propriétaire n'avait pas établi d'état des lieux d'entrée. Lors de ce rachat, j'ai fait établir début décembre un état des lieux par huissier.

Mes locataires viennent de quitter le logement, nous avons fait un état des lieux contradictoires qui a été signé sans contestation par le locataire. Durant leur occupation, les locataires ont dégradé le carrelage de la douche et l'on remplacé par un carrelage minable d'une autre couleur et très mal posé. Ils ont totalement dégradé le parquet. Lors de l'état des lieux, il y avait tellement d'immondices qu'il était impossible d'accéder à la kitchenette.

Surprise lorsque tout a été débarrassé, le frigo était foutu, la robinetterie ne tenait même plus sur l'évier qui lui était dans un état de crasse irrécupérable. La plaque de cuisson électrique ne fonctionnait plus. J'ai donc fait établir un devis pour refaire la kitchenette, la faïence de la salle de bains, ainsi que le parquet. Le devis se chiffre à 5000 euros auquel j'ai appliqué 40% de vétusté (c'est gentil !) donc je réclame à ce jour 3000 euros à mes locataires qui refusent de payer et menacent de me traîner devant un tribunal !! Que dois-je faire ?

Je vous remercie de votre réponse

Par **fabienne034**, le **11/10/2009** à **11:46**

Bonjour,

il n'ya aps d'état des lieux d'entrée

donc difficile de dire que c'est eux qui ont tout cassé !

pour tout savoir sur le droit au bail

<http://www.fbIs.net/contratlocationvide.htm>

Par **jeetendra**, le **11/10/2009** à **11:55**

[fluo]ADIL de Cote-d'Or[/fluo]

4 rue Paul Cabet

21 000 Dijon

Tel : 03.80.66.28.88

Bonjour, difficile dans votre cas de réclamer 3000 euros de frais de remise en état au locataire, il n'y a pas eu d'état des lieux à l'entrée du logement.

Le montant réclamé aura du mal à être accepté par le juge, contactez l'Association ADIL de Dijon, ils tiennent des permanences juridiques à l'attention des propriétaires, cordialement.

Par **patricia99**, le **11/10/2009** à **14:44**

Si il y a un état des lieux d'entrée effectué le 3 décembre 2008 lors de mon rachat. Entre cet état des lieux fait par huissier et l'état des lieux de sortie établi le 28 septembre 2009, c'est là que la plupart des dégradations ont été faites. Pour cela il suffit de comparer les photos de décembre prises par l'huissier et celles de septembre.

D'autre part, s'il n'y a pas d'état des lieux d'entrée, la loi dit que le locataire est présumé avoir le logement en parfait état. Donc, le locataire décide de me poursuivre en justice, est-il dans son droit ?

Par **aie mac**, le **11/10/2009** à **19:21**

bonjour

pas d'état des lieux à l'entrée = logement réputé reçu en bon état.

cf [art 1731CC](#) et

[art 3 alinea 2](#) de la loi de 89.

si les dégradations sont postérieures à l'état des lieux fait à votre prise de possession, comme vous l'indiquez, elles sont imputables au locataire, vétusté déduite comme vous l'avez indiqué à juste titre.

il faut néanmoins qu'elles soient clairement identifiables sur l'EDL de sortie, en comparaison avec celui établi précédemment.

le locataire a parfaitement le droit de vous poursuivre en justice; et de se faire rétamé, comme tout le laisse supposer avec l'exposé que vous faites de la situation. compte tenu du montant et de la nature du litige, c'est le tribunal de proximité qui sera compétent.