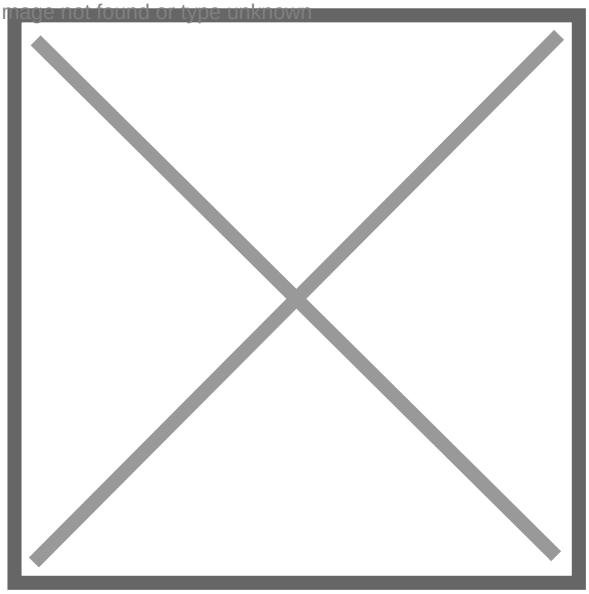
Image not found or type unknown



Non presentation du locatiare à l'état des lieux de sortie

Par **snofy**, le **01/07/2013** à **13:09**

Bonjour,
Mon locataire a quitté les lieux sans faire d'état des lieux de sortie. Il a déposé les clés dans ma boite aux lettres. Bien entendu il n'y a plus de dépôt de garantie, puisqu'il l'a imputé sur le dernier loyer malgré mon refus. La maison était neuve, et là il faut refaire toutes les peintures car les murs sont abîmés et plein de trous et ce après seulement 3 ans d'occupation.
J'aimerai faire une action auprès du tribunal de proximité, car son comportement est inadmissible. Pour ce faire dois je obligatoirement faire déplacer un huissier pour faire un constat de l'état de la maison où puis je le faire par moi-même avec photos à l'appui. Celui d'entrée ayant été fait contradictoirement avec le locataire. Tout ceci a un coût et je ne voudrais pas encore perdre de l'argent et souhaite engager les travaux au plus vite afin de pouvoir relouer avant la fin de l'été.
Par avance, merci de vos conseils.

Par **Lag0**, le **01/07/2013** à **13:18**

Bonjour,
Il faut absolument faire établir un EDL par huissier au plus vite, en effet, plus le temps passe et plus le locataire pourra arguer que les dégâts ont été faits après son départ.

Par **moisse**, le **01/07/2013** à **17:21**

Il y a urgence respecter le conseil, et vraisemblablement oublier la juridiction de proximité dont la limite de compétence est de 4000 euro, compte tenu des dégradations exposées.

Par **snofy**, le **23/07/2013** à **18:37**

Bonsoir,
faute de moyen financier, je n'ai pas fait établir de constat d'huissier, j'ai des photos, et le nouvel état des lieux qui peut justifier des réparations faites et des dégradations restantes puisque je n'ai pas pu tout faire refaire toujours faute de moyens financier suffisant. Je vais tenter une dernière lettre recommandée avec l'ensemble des éléments en ma possession et demander un dédommagement à mon ancien locataire avec menace de poursuite s'il ne donne pas suite. Pensez vous que mon dossier sera recevable et a une chance d'aboutir auprès du Tribunal d'instance bien que je n'ai pas fait appel à un huissier ou faut il mieux que je laisse tomber. Par avance merci de vos conseils.

Par **Marion3**, le **23/07/2013** à **18:53**

Bonjour,

Des photos et le nouvel état des lieux ne servent à rien.
Il fallait, comme vous l'a indiqué Lago faire établir un état des lieux par huissier.

Cdt

Par **snofy**, le **23/07/2013** à **19:34**

Bonsoir, il doit bien y avoir moyen de faire valoir ces droits sans obligatoirement être passé par un huissier, la maison était neuve cela dois pouvoir jouer en ma faveur. De plus les clés ne m'ont pas était rendues en main propre mais dans la boite à lettre, si je ne peux faire valoir mes droits pour dégradation, je peux peut être le faire par ce biais, j'ai trouvé un article qui dit que le locataire n'est pas libéré de ces obligations tant qu'il n'a pas restitué les clés en main propre. De plus j'ai un courrier de sa part m'informant qu'il ne payera pas son dernier loyer du fait du dépôt de garantie. Il a manqué à ces obligations puisque le dépôt de garantie ne peut pas servir au paiement du loyer sauf accord du propriétaire, or je lui est fait savoir par LRAR que je n'étais pas d'accord. A défaut d'obtenir le prix des réparation environ 4000 euros, je peux peut être obtenir des dommages et intérêts. Quand pensez vous ? merci

Par **Marion3**, le **23/07/2013** à **21:44**

Le locataire ne vous a pas remis les clés en mains propres, mais vous avez les clés.
Il n'y a pas eu d'état des lieux par un huissier, ce qui veut dire que le locataire vous a rendu le logement en bon état.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

De plus, vous avez effectué des réparations...
Et comme vous a dit Lago,le locataire pourra arguer que les dégâts ont été faits après son départ.
Et si le dépôt de garantie couvre le dernier loyer, vous n'avez aucun recours.

Par **Lag0**, le **23/07/2013** à **22:25**

Bonjour,
Le locataire ne vous a pas remis les clés, donc effectivement, il n'était pas libéré de son obligation de payer loyer et charges.
Mais de votre coté, vous avez reloué le logement, vous avez donc accepté la situation et validé ainsi le départ du locataire.
Vous ne pouvez donc pas vous appuyer sur cette faute.
Pour ce qui est de demander au locataire de payer les dégradations, comme il vous a été dit, seul un état des lieux contradictoire (donc signé du locataire et du bailleur), ou un état des lieux effectué par un huissier, sont opposables au locataire. Vous n'avez ni l'un, ni l'autre.
Vos propres photos ne peuvent pas être produites car elles ne sont pas officialisées. Seul un huissier peut certifier des photos. De même l'état des lieux fait avec le nouveau locataire n'est pas opposable à l'ancien car celui-ci ne l'a pas signé.
Vous pouvez toujours tenter un recours devant la juridiction compétente, mais l'issue est très aléatoire.

Par **snofy**, le **23/07/2013** à **22:33**

Merci beaucoup pour toutes vos réponses, je pense que je vais tenter un dernier essai à l'amiable en demandant le règlement du mois de juillet, mois utilisé pour remettre en état le logement. Cela ne couvrira pas le montant des réparations mais mieux vaut demander peu pour essayer d'obtenir gain de cause. En fonction de la réaction de mon ancien locataire et après avoir rencontré un avocat du barreau de ma ville en consultation gratuite (fermé jusqu'en septembre)je prendrai ma décision concernant un éventuel recours.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés