



État des lieux de sortie tardif, conflit avec proprio

Par **valivalou02100**, le **03/09/2011** à **16:05**

Bonjour,

J'ai un gros soucis que je vais vous résumer, peut être pourriez vous m'apporter des précisions quant à mes prochaines démarches pour régler ce problème.

Nous avons été locataires 18 mois d'une maison. Bonnes relations avec la proprio qui passait nous voir régulièrement. Un état des lieux a été fait à l'entrée. la proprio vend sa maison, elle veut qu'on parte mais légalement elle ne peut pas (il nous reste 18 mois de bail) on trouve donc un accord amiable (elle paie une partie de notre déménagement) et on quitte les lieux. Début août rdv est pris pour l'état des lieux de sortie. Elle est présente et moi aussi, juste nous deux. Elle ne fait pas de véritable état des lieux de sortie mais juste contre signature de celui d'entrée avec noté dessus (bip garage à rendre et poignet porte salon à restituer...ce que j'ai fait pas colissimo 1 semaine plus tard). J'ai contre signé juste en dessous de ce qu'elle a écrit, elle a gardé l'original et ne m'en a pas donné de copie. On repart chacune de notre côté en se serrant la main, tout va bien...

le lendemain coup de tel de la proprio, elle est mécontente de la saleté de la maison je suis car elle n'a rien dit la veille! (en plus malgré ma grossesse j'ai passé une journée entière à tout nettoyer, reboucher les trous...) elle nous reproche tout un tas de truc (on a repeint les murs du salon mais on a eu son accord écrit). Elle nous menace d'huissier et de nous faire payer tous les travaux.

Quelques jours plus tard elle couche par écrit ses dires et je lui répond point par point. Au passage j'en profite pour demander la facture des frais d'entretien chaudière car il était précisé à l'EDL d'entrée qu'elle devait les fournir. On a quand même donné 630 euro en 18

mois alors qu'en moyenne un contrat comme ça coûte env 120 euro par an...

Pas de réponse de sa part...

Aujourd'hui je reçois un RAR d'huissier qui nous convoque dans 3 semaines pour faire un EDL de sortie contradictoire! Ca fera 1,5 mois que nous aurons rendu les clés, et je suis surprise car un état des lieux a déjà été fait! bien entendu pas de nouvelle de ma demande de facture entretien chaudière...

Je ne sais pas quoi faire!
Que feriez vous vous? Quels sont mes droits?

merci à ceux qui voudront bien m'aider

Par **mimi493**, le **03/09/2011 à 17:54**

Vu que vous n'avez aucune copie de l'EDL de sortie, elle peut le déchirer et donc il n'y en a pas.

Par contre, 1.5 mois après, ça me semble très tard. Elle a pu y faire les dégradations qu'elle voulait, la poussière a pu s'installer.

Par **valivalou02100**, le **03/09/2011 à 17:59**

oui mais si elle dit qu'il n'y en a pas elle se met encore plus dans l'embarras car - Article 1731 du code civil « S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

De plus elle ne peut pas nier car on avait juste inscrit "bip garage et poignet porte à restituer" et elle me l'a rappelé dans son courrier que je devais lui rendre (ce que j'ai fait depuis)

Par **mimi493**, le **03/09/2011 à 18:08**

Si, elle peut nier, mais pas pour dire que vous avez rendu le logement en bon état, mais pour l'EDL par huissier.

Attendez de voir ce que va donner l'EDL par huissier.

Moi, je me fendrais d'une LRAR à l'huissier, expliquant que vous ne comprenez pas sa convocation car d'une part l'EDL a été fait au départ du logement et qu'en plus, les clés ont été rendus il y a plus d'un mois et demi, qu'il ne pourra donc que constater l'état du logement dont Mme X a la jouissance depuis 1 mois et demi, et non les locataires, que son constat devra donc, en faire état. Vous dites ne même pas comprendre que dans ces conditions, il accepte de faire cet état des lieux.

Que dès lors, son intervention sort du cadre du 10ème alinea l'article 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, mais entre dans celui du 9ème alinea, ce qui fait qu'il sera entièrement à la charge du bailleur, et qu'il sera aprement contesté en justice si Mme X oppose ce pseudo état des lieux.

Par **valivalou02100**, le **03/09/2011** à **18:13**

J'ai fait une ébauche de courrier à l'huissier, copie à la proprio

Monsieur,

Nous accusons réception ce jour de votre convocation à un nouvel état des lieux au -----, le mercredi 21 septembre 2011 à 11h.

Ce nouvel état des lieux n'est pas probatoire puisque réalisé 1,5 mois après la remise des clés. Madame R n'est pas en droit de nous réclamer que ce soit en raison des articles de loi suivants :

-article 3 Loi n89-462 du 6 juillet 1989 A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte .

-Article 1731 du code civil S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire .

Madame R na pas souhaité faire état des lieux en bonne et due forme, elle na rien signalé d'habituel par rapport à l'état des lieux d'entrée. Nous avons contre signé l'état des lieux d'entrée en indiquant poignet de porte et bip garage a restituer , rien d'autre n'ayant été mentionné. Madame R devait nous donner copie de ce document ce quelle na pas fait.

Madame R dispose d'un délai légal de 2 mois à compter de la restitution des clés pour nous rendre le dépôt de garantie versé soit 830 euro.

-article 22 Loi n89-462 du 6 juillet 1989 Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

Le fait que Madame R et nous même soyons en litige ne la dispense pas de pourvoir à ses obligations de bailleur et de nous restituer ledit dépôt de garantie. Tous travaux ayant été entrepris par Madame R sans que le litige ait été statué définitivement ne peuvent incomber au locataire.

Par ailleurs, Madame R nous est redevable des factures d'entretien de la chaudière par la société AXIGAZ, et éventuellement, du remboursement des sommes trop perçues.

-article 23 Loi n89-462 du 6 juillet 1989 Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Nous comptons faire valoir nos droits de locataire et déposons cette semaine un dossier auprès du tribunal d'Instance de Lille qui statuera, à notre demande, sur ce litige. Ce dernier convoquera Madame R.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Par **mimi493**, le **03/09/2011** à **18:15**

Relisez ma réponse, je l'ai complétée
Votre lettre ne va pas, vous expliquez à l'huissier un litige qui ne le concerne pas
(remboursement du dépôt de garantie)

Par **valivalou02100**, le **03/09/2011** à **18:57**

merci bcp du temps que vous me consacrez. par contre je pense que quelque part la caution
entre dans le litige car indirectement si elle veut refaire l'état des lieux c'est surtout parce
qu'elle ne veut pas rendre la caution et veut le justifier par ça.

Par **mimi493**, le **03/09/2011** à **21:03**

Bien évidemment, le dépôt de garantie est en jeu, mais elle peut vouloir pire : vous faire payer
la rénovation du logement pour le vendre plus cher (le dépôt de garantie n'est pas un
maximum)

Par **valivalou02100**, le **04/09/2011** à **17:36**

Oui vu qu'elle vend sa maison (en vente depuis des mois mais elle n'y arrive pas) j'imagine
que c'est son but final. mais après il y a une marge entre ce qu'elle veut faire et ce qu'elle
peut faire...