



Etat des lieux non fait a l'entrée quels sont les risques?

Par **Iola57000**, le **29/12/2012** à **20:35**

Bonjour, voila a mon entrée dans mon appartement le propriétaire n'as pas fait d'état des lieux d'entrée malgret nos demande orale répété, de plus on lui as signaler oralement puis par écrit avec recommandé que des moisissures se trouve sur les murs de presque toute les pièces que des câbles électrique sont apparent et sans protection, une vitre a étai brisé dans le grenier et il refuse de la faire changer alors que l'assurance dis que c'est a lui de le faire vue que c'est pas dans une parti habitable, et il y as encore pas mal d'autres problem et le propriétaire n'as meme pas pris la peine de nous répondre il est meme insolant avec nous alors que nous restons polis et que nos loyers sont chaques mois régler en temps et en heure. Aujourd'hui nous lui avons envoyé un Courier pour lui signaler que vue nos demande répété aucun travaux n'est fait, nous donnons notre préavis pour quitter l'appartement. A t'il le droit de faire un rtat des lieux de sortie sachant qu'il n'as pas voulu le faire a l'entrée?. Je précise que nous allons contacter la DASS pour qu'ils viennent constatez l'état d'insalubrité de l'apartement. **merci**

Par **edith1034**, le **30/12/2012** à **09:02**

le bailleur n'a pas fait d'état des lieux car il savait l'état de la maison

ne vous inquiétez pas c'est à votre profit

pour tout savoir sur le bail et le logement indécet ou insalubre

Par **Marion2**, le **30/12/2012** à **09:16**

Bonjour,

Un état des lieux non effectué veut dire que le logement vous a été remis en parfait état. C'est bien ce qui est inquiétant, oui le propriétaire peut faire un état des lieux de sortie. Vous avez eu raison d'envoyer un courrier recommandé AR.

Je vous conseille vivement de contacter l'ADIL (gratuit). Ils vous seront très utiles
La Mairie vous donnera les coordonnées de l'ADIL dont vous dépendez.

Agissez rapidement.

Bon courage.

Par **lola57000**, le **30/12/2012** à **16:00**

Je sent qu'il va me mourir la vie, je suis sur qu'il va vouloir faire un état des lieux de sorti, et mètre sur notre dos les moisissures alors que nous y sommes pour rien, c'est la maison qui n'as aucune aération et malgret que nous ouvrons nos fenêtres tous les jours et encore plus apres chaque douche mais meme sa sa ne sers a rien. J'ai meme beau nettoyé a l'eau de javel pour enlever cette moisissure rien n'y fais elle reviens constamment meme en pleins été alors que les fenêtres sont ouverte 24h/24. Je vais voir en mairie pour avoir le numéro de l'adil. En tout cas une chose et sur il ne pourra pas dire qu'il n'étais pas au courant sachant qu'on la fait venir pour lui montré les travaux a effectué et la moisissure sans parler des appels téléphonique et Courier.

J'aurai préfère me casser les deux jambe le jour ou j'ai appelé pour louer cette maison.

En plus il nous avais promis de nous passer une maison propre alors que c'étais tout sauf me cas ma mère et moi ont as passer des mois q essayé de l'avoir propre ont a meme changer les sols de certaines pièces parceque malgré les produits utiliser les sols étai toujours aussi crasseux je précise nous avons demander l'autorisation au propriétaire pour changer les sols et il nous avais donner son accord, et a nos frais, mais meme sur sa je pense qu'il va chercher la petite bête vue que la demande a étai fais oralement , mais dans tous les cas la maison on va lui rendre dans un meilleur état que celui qu'on la reçu. J'ai vraiment hâte de partir d'ici au moins je retrouverais le sommeil et surtout je serais dans une maison ou je ne risquerais pas d'être malade comme c'est actuellement le cas du a ses fameuses moisissure.

J'aurais certainement d'autres question a posée ici mais merci beaucoup de vos réponses. Et bien sur je vous tiendrez au courant .

Par **Marion2**, le **30/12/2012** à **16:04**

Bonjour,

Tout ce qui a été dit oralement n'a aucune valeur. Seuls les courriers recommandés AR peuvent être pris en considération.

Effectivement, pour les sols, si vous n'avez aucun accord par écrit du propriétaire, il peut vous créer des problèmes.

Le problème, je vous répète, c'est qu'il n'y a eu aucun état de lieux d'entrée, ce qui signifie donc que cette personne vous a remis le logement en parfait état.

Voyez l'ADIL très rapidement et tenez-nous au courant.

Très bonnes fêtes malgré tout.

Par **lola57000**, le **30/12/2012** à **16:22**

Oui malheureusement ont lui a fais confiance au départ. Mais maintenant tout ce qu'on as a lui dire passe par courrier avec AR

Par **cocotte1003**, le **30/12/2012** à **17:08**

Bonjour, nettoyez vos moisissures avec du vinaigre blanc chaud et recommencez une dizaine de jours apres, cordialement

Par **Lag0**, le **30/12/2012** à **18:12**

[citation]le bailleur n'a pas fait d'état des lieux car il savait l'état de la maison

ne vous inquiétez pas c'est à votre profit [/citation]

Encore une fois, edith1034 vous induisez les questionneurs en erreur avec vos réponses fausses.

Si vos messages n'ont pour but que de spammer avec votre pub de site internet, essayez au moins de donner des réponses justes.

Bien au contraire, le locataire a toutes les raisons de s'inquiéter. Pas d'état des lieux d'entrée signifie qu'il a reçu le logement en parfait état et toute dégradation constatée à l'état des lieux de sortie pourra lui être reprochée, même si elle existait à son arrivée.

Par **lola57000**, le **31/12/2012** à **13:50**

Merci cocotte1003 je vais essayé ses jours ci en espérant que sa marche meme si il nous reste trois mois a tenir mais au moins sa ferra peut être trois moimois sans cette fichu

moisissure m. Lag0, je conforme sa m'inquiette beaucoup surtout qu'au propriétaireont lui a répété pluieurs fois qu'on voulais l'état des lieux mais apres sa met sorti de la tête vue que je suis tombé très malade

Par **lola57000**, le **03/01/2013** à **11:48**

Bonjour et bonne année a vous tous, pensez vous que je devrais faire venir un huissier pour l'état des lieux de sortie?

Par **Marion2**, le **03/01/2013** à **11:51**

Bonjour lola,

Bonne année également à vous.

L'huissier vous occasionnera des frais, et dans la mesure où il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée, un huissier pour un état des lieux de sortie me semble inutile....

Contactez l'ADIL (gratuit). Votre mairie vous donnera les coordonnées de l'ADIL dont vous dépendez. Ils sont compétents et vous pouvez leur faire confiance.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **03/01/2013** à **13:31**

[citation] Ils sont compétents et vous pouvez leur faire confiance.

[/citation]

Ce n'est pas l'ADIL qui viendra faire l'état des lieux !

Par **Marion2**, le **03/01/2013** à **19:07**

Bien sûr que non !!! Mais l'ADIL pourra conseiller lola sur les démarches à effectuer.

Par **lola57000**, le **03/01/2013** à **19:10**

J'ai trouver le numéro de l'adil de ma région mais aujourd'hui personnes ne répond j'essaye demain

Par **Lag0**, le **03/01/2013** à **19:14**

[citation]Bien sûr que non !!! Mais l'ADIL pourra conseiller lola sur les démarches à effectuer.[/citation]

Personnellement, je me méfie beaucoup des réponses de l'ADIL, j'en vois passer avec des erreurs énormes, à tel point que je me demande souvent qui répond exactement...

Mais bon, avec une très bonne connaissance du droit immobilier, on arrive à faire la part des choses...

Ah, j'oubliais, avec une très bonne connaissance du droit immobilier, on n'a pas besoin de l'ADIL [smile3]

Par **cocotte1003**, le **03/01/2013** à **19:19**

Effectivement avec vous on est tranquille pour les connaissances en droit immobilier, bonne année

Par **lola57000**, le **03/01/2013** à **19:23**

Je me enseigne un peut partout ou je peux et depuis plusieurs mois déjà pour être sur de ne plus faire d'erreur, mon père et aller en mairie cette apres midi et il lui en répondu que c'est a la police municipale de venir voir l'état de la maison et c'est eux qui jugerons si la dass dois venir d'après l'employé de mairie donc demain je vais voir

Par **Lag0**, le **04/01/2013** à **17:42**

Bonjour,
Il est toujours possible de saisir l'ARS directement...

Par **lola57000**, le **04/01/2013** à **20:10**

Que veut dire ARS?

Par **Lag0**, le **04/01/2013** à **20:12**

ARS = Agence régionale de santé

C'est elle qui, si elle le juge nécessaire, prépare le dossier pour la commission préfectorale qui peut déclarer le logement en insalubrité.

Par **lola57000**, le **04/01/2013** à **20:27**

Je connaissais pas , je vais me renseigner chez eux de tte façons de se côté je suis sur a 99% que la maison est pas bonne pour la santé, meme dangereuse vue qu'il y as presque pas de prise de terre meme dans une des salles de bain, la cuisine, salon, chambre, couloir , et dans la cave c'est pas mieux .

Par **lola57000**, le **12/01/2013** à **13:21**

Me voila avec une nouvelle question ,j 'ai reçu un Courier avec ar du propriétaire il nous demande de faire réparer la grille extérieure par une entreprise et a nos frais a t'il le droit sachant que si il est casser c'est du a l'usure grille qui as au moins 20ans et que quand il as étai casser (les soudure on lâcher) on lui as signaler il avais meme dis qu'il viendrais le réparer chose qu'il n' a jamais fais. Mon père la appelé et il lui as dis entre mes fleurs que les réparations il ne les ferra jamais vue qu'il veu vendre la maison sa on s'en douter. Encore une question lors des visites et ce que nous somme obligé d'accepter sa présence ?

Par **cocotte1003**, le **12/01/2013** à **13:39**

Bonjour,oui vous devez accepter sa présence. Tenez vous à l'écart du bailleur et des visiteurs comme cela personne ne pourra rien vous reprocher, cordialement

Par **lola57000**, le **12/01/2013** à **13:52**

Merci beaucoup de votre réponse, en revanche j'ai le droit de refuser d'avoir des visites imposer par la je veux dire le propriétaire et tenu de nous demander quand cela nous arrange pour les visites et non quand lui on as envie c'est bien sa? Par contre et ce que je suis autorisés lui demander de faire des visites groupé? Cela m'arrangerais de faire une visite groupe que plusieurs dans la meme semaine(je travail donc je ne peu pas me libéré qua d sa me chante

Par **cocotte1003**, le **12/01/2013** à **14:00**

Pour les visites, regardez votre bail, en général les conditions de visites de relocation sont indiquées. normalement vous devez 2 heures par jour à votre bailleur (sauf dimanche) et cela de préférence de 17 à 19 heures. si vous ne pouvez etre disponible, voyez avec un membre de votre famille ou un voisincommencez par envoyer un courrier au bailleur pour lui donner vos disponibilités, un accord amiable est toujours mieux. le propriétaire doit vous prévenir avant les visites ais vous ne pouvez pas lui demander de les grouper. Si rien n'est précisé dans votre bail pour la relocation, vous pouvez refuser les visites, cordialement

Par **Iola57000**, le **12/01/2013** à **14:07**

Je vais regarder sa de suite, c'est sur que je prefere être dans mes droits plutôt que d'être dans le tor et avoir des problèmes par la suite avec lui la seule chose que je veux aujourd'hui c'est partir d'ici et ne plus rien avoir a faire avec des personnes comme lui. J'en suis meme arrivez un stade ou a cause de sa je suis sous somnifer antidépresseurs j'ai meme hâte chaque matin de parti au boulot plutôt que de rester dans cette maison. Et limite j'ai envie de lui dire de garder la cotion de 750€ et de nous laisser en paix.

Par **Iola57000**, le **13/01/2013** à **13:13**

Sur le bail il y as bien écrit sur je suis obliger de faire faire les visites deux heures par jours donc je respecte . Concernant le portail qui est casser (portail qui as plus de 20 ans) et ce que le propriétaire a le droit de nous facturer les réparations ? Sachant que si il est casser c'est pas a cause d'un mauvais entretien mais a cause de l'usure normal, c'est meme un portail qu'on as presque jamais fermer en deux ans de location

Par **Lag0**, le **13/01/2013** à **13:27**

Bonjour,

A partir du moment où vous avez pris soin d'avertir le bailleur du problème en temps et en heure, et que vous pouvez le prouver (donc par LRAR), vous n'êtes pas responsable de la réparation de ce portail.

Par **Iola57000**, le **13/01/2013** à **13:49**

Donc vue qu'il as étai prévenu oralement le jour même et non par recommandé c'est a ma charge alors si je comprend bien.

Merci de votre reponse

Par **Lag0**, le **13/01/2013** à **15:23**

Si vous n'avez pas prévenu le bailleur (ou si vous ne pouvez pas prouver qu'il a été prévenu et qu'il le nie), votre responsabilité peut effectivement être engagée. C'est pourquoi, lorsqu'il survient un incident sur le bien loué, incident dont la réparation est à la charge du bailleur, il faut toujours le prévenir "officiellement", donc par LRAR.

Par **lola57000**, le **16/01/2013** à **12:37**

Merci beaucoup. Aujourd'hui je vais envoyé a mon assurance une mise en demeure (je me suis renseigné a mon assurance ils m'ont donner des papiers a remplir (avec la date d'entrée, les problèmes rencontré depuis notre arrivé...) un dossier va être mis en place vue que j'ai l'assistance juridique donc le droit d'avoir un avocat gratuitement si sa dois aller plus loin, meme si je prefererais régler sa a l'amiable, maintenant je prefere être couverte au cas ou il deciderais de nous cassez les pieds. De plus depuis notre Courier pour l'imformer de notre départ nous avons tous les jours des appels en anonyme sur le téléphone de la maison et le portable (nous sommes sur liste rouge sur le fixe et le portable donc c'est forcément quelqu'unqui as notre numéro et en dehors de ma famille et le propriétaire personnes n'as ses numéros)

Par **lola57000**, le **16/01/2013** à **12:39**

Je n'accuse personne directement mais je trouve sa quand meme étrange que sa a commencer le jour ou il a reçu le Courier en recommander avec ar

Par **lola57000**, le **06/06/2013** à **21:12**

L'état des lieux a etais fais il y as deux mois il as inscrit sur une feuille rien a signaler daté et signer, mais voila le dépôt de garantie aurait du etre rendu le 1/06/13 alors que rien a etais fait, ont téléphone il ne répond pas et ne rappel pas, je suis aller chez lui a sa porte pareil aucune réponse donc je vais lui envoyéun Courier en recomander avec accuser de réception j'espère ne pas avoir tord?

Par **Lag0**, le **07/06/2013** à **07:03**

Bonjour,
Effectivement, si le délai de 2 mois après remise des clés est passé, vous pouvez envoyer au bailleur une LRAR de mise en demeure de vous rendre votre dépôt de garantie sous 8 jours sans quoi vous saisirez le juge de proximité.

Par **lola57000**, le **07/06/2013** à **07:37**

Merci de votre reponse. Vue qu'il ne répond nos au téléphone nos quand je vais chez lui hier soir j'ai préparer une lettre que j'envoi cette apres midi si je reste sans reponse de sa pars. j'ai écrit que puisque je n'ai toujours pas reçu mon dépôt de garantie je lui laisse 8 jours a partir du moment ou il reçoit la lettre sinon j'irai voir le juge de proximité (en y mettant les formes j'ai pris une lettre type sur internet) et ce que c'est vrai que vue que le dépôt de garantie n'as

pas etais donner a temps je peux réclamé des intérêts au taux légal?

Par **Lag0**, le **07/06/2013** à **08:11**

Oui, c'est vrai.

Mais ne rêvez pas, les intérêts au taux légal, représentent une poussière.

Pour l'année 2013, le taux est de 0.04% annuel (taux record à la baisse).

Cela signifie que pour un dépôt de garantie de 1000€ non rendu, les intérêts représentent 0.033€ pour un mois de retard.