



Dégat caché après EDL de sortie

Par **diaoul56**, le **15/07/2017 à 13:08**

bonjour... il y a 15 jours ma dernière locataire est partie après avoir "commencé" l'EDL de sortie sans même signer mon EDL...quand je m'en suis aperçu, elle avait "fui"... le lino étant déchiré (noté dans l'EDL) nous l'avons enlevé pour le changer mais nous avons trouvé sous celui-ci des lattes du plancher gonflées et éclatées tout huileux (chute d'huile je suppose ?). Elle a refusé de donner sa nouvelle adresse mais je la connais. Quel recours puis-je faire contre elle ? elle ne m'a pas payé non plus le dernier mois prétextant (à tort) la mauvaise insonorisation de l'appartement en disant l'avoir consigné à la caisse des dépôts (après vérification : faux !). Cette personne est malhonnête mais elle se fout de tout... Que puis-je faire ????

Par **Juliette3438**, le **16/07/2017 à 20:52**

bonjour,

un EDL n'est valable que si il est fait contradictoirement ET qu'il est signé par les 2 parties. Votre locataire ne l'ayant pas signé, cet EDL est nul et le logement est supposé être rendu en bon état et le bailleur ne peut faire AUCUNE retenue sur le dépôt de garantie.

En revanche, si le locataire ne paye pas le dernier loyer, il s'agit d'un "impayé de loyer" et vous pouvez le poursuivre en justice.

Envoyez une lettre R+AR (voir « Recommandations » dans mon topo ci-dessous) à votre locataire, le mettant « en demeure » de vous payer sous 8 jours ce dernier mois de loyer, soit la somme de ...€, tout en le prévenant de votre intention de saisir le tribunal d'instance du lieu

du logement s'il ne s'exécute pas dans le délai imparti.

Voici mon habituel petit topo sur le DG = DÉPÔT DE GARANTIE (souvent improprement appelé "caution", laquelle est une personne qui se porte garant pour quelqu'un) dans le cas des locations à usage d'habitation principale soumises à la loi du 6 juillet 1989.

- Un DG est égal à 1 mois de loyer hors charges pour une location « vide » et jusqu'à 2 mois maximum de loyer hors charges pour une location « en meublé ».
- C'est le propriétaire qui est le détenteur légal du DG et qui le restituera au locataire.
- Le chèque du dépôt de garantie peut être encaissé dès la signature du bail, même si l'entrée effective (= « date d'effet ») dans les lieux est ultérieure, mais il ne peut pas être encaissé avant la signature du bail.
- En cas de colocation, le propriétaire conserve le DG jusqu'au départ du dernier colocataire ; au colocataire sortant de s'arranger avec le colocataire restant dans le logement.

RESTITUTION du DG au locataire (art. 22 Loi du 6/7/1989) :

- Sous 1 mois maximum à partir du rendu des clés si les 2 EDL (états des lieux entrant & sortant) sont strictement identiques;
- Sous 2 mois maximum à partir du rendu des clés si l'EDL sortant mentionne des dégradations (celles d'usure normale étant à la charge du propriétaire) qui ne sont pas mentionnées sur l'EDL entrant.
=> Si dégradations (mentionnées sur EDLS - et pas sur EDLE – et NON rajoutées après signatures) => justificatifs [devis OU factures (en bonne & due forme) de PROFESSIONNELS] des montants retenus correspondants aux dégradations, que le propriétaire doit fournir soit lors de la restitution partielle du DG soit dans des délais raisonnables après mise en demeure (R+AR) par le locataire afin que le bailleur fournisse ces justificatifs.

=> Une retenue sur DG sans justificatifs ou sans signature sur l'EDLS ou pour des dégradations non mentionnées sur l'EDLS permet au locataire de porter l'affaire devant la commission de conciliation du département du logement, ou de porter le litige devant le tribunal d'Instance (*) après réclamation écrite (R+AR) restée sans réponse passé un délai de 8 jours.

=> Si l'EDLS n'a pas été fait contradictoirement [= en présence des deux parties (propriétaire et locataire) ou de représentants ayant reçu procuration] ou s'il n'a pas été établi par un huissier (dans ce dernier cas, la signature du locataire devient inutile) : aucune retenue n'est possible sur le DG.

=> Si le DG ne suffit pas : courrier R+AR au locataire pour réclamer le surplus (obligation depuis la loi ALUR pour le locataire d'écrire sa nouvelle adresse sur l'EDLS).

Au besoin, bien entendu, le propriétaire peut se retourner vers le(s) garant(s) de son locataire, à l'amiable dans un 1^{er} temps, puis commission de conciliation, puis en justice (*).

=> En cas de litige portant sur le montant retenu sur le DG, le locataire peut apporter des devis contradictoires et si le litige persiste, il peut le porter devant la commission de conciliation du département du logement, puis, éventuellement, intenter une action en justice (*).

=> Si le logement se trouve dans un immeuble collectif, le propriétaire est en droit de conserver jusqu'à 20% maximum du DG en vue de la régularisation définitive des charges et ne restituer le solde éventuellement dû, sans intérêts, dans le mois qui suit l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble (art. 22 de la loi du 6/7/1989).

=> Si le propriétaire dépasse les délais de restitution du DG (entier ou partiel), le locataire est en droit d'obtenir (par courrier R+AR) une pénalité égale à 10% d'1 mois de loyer hors charges par mois de retard commencé (et si par tribunal, en plus, des dommages et intérêts au titre de l'art. 700 du code civil)

<https://www.litige.fr/articles/depot-de-garantie-non-rendu-caution-propretaire-locataire-penalite-retard>

Cependant, cette majoration de 10% par mois de retard commencé n'est pas due si l'absence de restitution résulte du défaut d'indication par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

« Informer son bailleur de sa nouvelle adresse est une obligation pour le locataire partant depuis la loi Alur » (article 22 de la loi du 6 juillet 1989) »

- Le DG ne sert pas à payer le dernier mois de loyer : il s'agit, dans ce cas, d'un « impayé de loyer » pouvant entraîner une condamnation du locataire.

=> RECOMMANDATIONS :

I - Accompagnez vos courriers R+AR d'une « lettre simple en suivi », ainsi, même si le R+AR n'est pas retiré, vous aurez quand même la preuve que le destinataire a bien reçu vos courriers.

II - Gardez toujours une copie de vos courriers R+AR, ainsi que les récépissés correspondants.

III - Si le R+AR vous revient, NE L'OUVREZ PAS, le juge du tribunal d'Instance verra que vous avez tenté une solution amiable, obligatoire avant de saisir la justice.

? <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>

? <http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/1851-depot-de-garantie-et-location>

? <http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/1425-commission-de-conciliation-locataire-propretaire>

(*) Comment saisir le tribunal d'Instance ? :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1785>

Cordialement.

Par **morobar**, le **17/07/2017** à **07:28**

Bonjour,

[citation]Jen disant l'avoir consigné à la caisse des dépôts (après vérification : faux !). [/citation]
C'est forcément faux, il est impossible d'ouvrir un compte particulier à la CDC sans jugement d'un tribunal.

Ceci dit je ne vois pas comment vous auriez pu vérifier les propos autrement que par logique.

Pour le reste voir l'excellent développement de Juliette3438.
Le locataire a obligation de déclarer sa nouvelle adresse au propriétaire.

Par **Lag0**, le **17/07/2017** à **08:04**

Bonjour,

[citation]un EDL n'est valable que si il est fait contradictoirement ET qu'il est signé par les 2 parties.

Votre locataire ne l'ayant pas signé, cet EDL est nul et le logement est supposé être rendu en bon état et le bailleur ne peut faire AUCUNE retenue sur le dépôt de garantie. [/citation]

Sauf à faire appel, dans un délai raisonnable, à un huissier qui dressera constat.

Ce constat fera foi, même en l'absence du locataire.

Par **Juliette3438**, le **17/07/2017** à **14:51**

bonjour Lag0,

oui, mais qui dit que dans ce "délai raisonnable" le bailleur n'aurait pas le temps de dégrader son logement pour faire porter le chapeau à son locataire ?

CDT.

Par **Lag0**, le **17/07/2017** à **15:03**

C'est la procédure validée par la jurisprudence. Lorsque le locataire refuse de signer l'EDL de sortie, le bailleur peut (doit) faire appel à un huissier pour dresser cet EDL "dans un délai raisonnable", ce délai devant rester le plus court possible pour justement éviter que le logement se dégrade entre le départ du locataire et l'état des lieux dressé par l'huissier.

Sinon, ne pensez-vous pas que cela serait trop simple ? Le locataire pourrait rendre une ruine et refuser de signer l'état des lieux. D'après vous, on ne pourrait alors plus rien lui reprocher !

Je vous rappelle que la loi 89-462 précise bien (article 3-2) :

[citation]A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, [fluo]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[/fluo] ou à sa remise à l'une des parties. [/citation]

Donc le locataire qui refuse de signer, ce qui fait obstacle à l'acte, ne peut arguer qu'en l'absence d'état des lieux il est censé avoir rendu le logement en bon état...