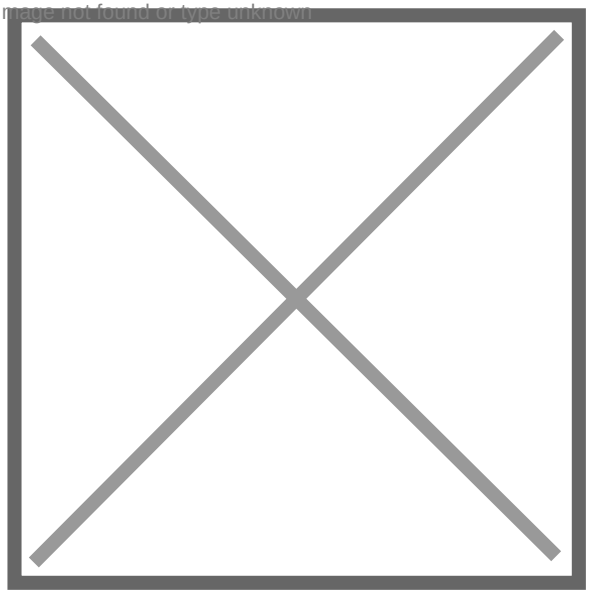
Image not found or type unknown



Arrivée dans un logement en piteux état

Par **Francis973**, le **29/07/2017** à **23:37**

Bonjour à tous,

Tout d'abord merci pour votre lecture.

Je le sais, ce message va contenir beaucoup de questions en même temps. Disons que j'expose une situation.

Cela me fait du bien d'écrire ce message car ainsi j'expose la situation et ainsi clarifie les choses dans ma tête.

Je vais intégrer un logement le 1er août. Le propriétaire n'est pas sur place (le logement se situe à l'outre-mer et mon propriétaire est en métropole).

Le logement que je vais intégrer est sale. De nombreuses tâches sur les murs, de la crasse. Sur la terrasse, une grosse couche de moisissure qui fait glisser dangereusement la terrasse.

Au niveau plomberie, c'est limite. Du scotch sur les canalisations, au-dessus de la douche de la moisissure (chauve-souris situées dans le toit).

Il me vient que peut-être vous vous dite : "il ne va pas nous raconter tous les problèmes !"

Je n'ai pas encore signé le contrat (envoyé par mail et à retourner au propriétaire).

Le prix de la location est de 950 euros. J'ai déjà rentré mes meubles dans le logement et le propriétaire est au courant.

Puis-je, à ce stade, négocier le prix de la location ? (très loin du centre-ville, franchement c'est

pas donné).

Puis-je demander des choses à propos du contrat (modifier certains points).

De plus, lors de l'état des lieux, le propriétaire sera représenté par une tierce personne. Cela est-il correct ?

Concernant la demande au propriétaire de réaliser des travaux, comment cela se passe-t-il ?

Je vais un peu dans le vague là.

Il faudrait faire de la plomberie, passer le karcher, repeindre les murs et les nettoyer.

Bref, quels droits puis-je faire valoir ?

Je trouve le propriétaire bien impertinent. A 8000 km comme cela, il ne s'occupe pas de l'état des lieux, gère tout cela à la légère (il m'a demandé de voir avec l'ancienne locataire pour l'état des lieux).

Finalement, je vais aller droit au but : si je ne renvoie pas le bail, finalement, que va-t-il se passer ?

Pourquoi serais-je obligé de le renvoyer ? Vous percevez, une forme de légèreté dans son traitement qui, finalement, m'agace.

Est-il en droit de demander un mois de caution ? Si je ne fais pas l'état des lieux ? Si je ne le signe pas ?

Je sais que derrière tout cela se cachent des aigreurs de n'être moi-même propriétaire (j'aimerais tant, mais cela demande un engagement de rester sur le lieu où j'habite). J'ai pour volonté d'avoir une relation saine et honnête (j'ai toujours payé mes loyers).

De nombreuses choses encore, certainement à dire.

Dans tous les cas, je vous remercie.

Fran6

PS : le logement était déjà sale à l'état des lieux précédent. L'ansienne locataire le rend à peu de choses près tel qu'elle l'a trouvé.

Par **Juliette3438**, le **30/07/2017** à **01:38**

bonjour,

tant que vous n'avez pas signé le contrat de location vous n'êtes pas engagé.
Si le bailleur ne peut pas faire lui-même un EDL il doit se faire représenter par qui il veut, mais avec un mandat en bonne & due forme, annexé au contrat (et surtout pas avec le locataire précédant !)

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Un EDL se fait en autant d'exemplaires (identiques) que de parties prenantes, et chaque partie récupère son exemplaire DÈS QUE les signatures sont apposées (afin d'éviter des modifications toujours défavorables au preneur). Le relire AVANT de le signer.
Par ailleurs, un bailleur doit donner à louer un logement décent, > (art. 6 de la loi de 6/7/1989)
C'est à l'EDL entrant que le locataire doit être particulièrement vigilant et veiller à ce que toutes les remarques qu'il fait sur l'état du logement soient bien mentionnées sur cet EDLE (moisissures, plomberie, ménage non fait, tâches sur murs, peintures sales, etc.); parce que, lors de l'EDL sortant, le bailleur (ou son mandant) n'hésitera pas à passer le logement au crible, de façon à retenir sur le DG (Dépôt de Garantie) du locataire le plus possible de dégradations (dont il devra justifier le montant par des devis ou des factures, sous 2 mois après le rendu des clés).

Pas d'EDLE ou EDLE non signé = logement donné à louer en BON ÉTAT. Vu ce que vous en dites... vous avez intérêt - si vous tenez à ce logement - à faire un EDLE très sérieusement ET à le signer.

Je ne sais pas quels points du contrat vous voulez modifier, mais la veille du jour où vous devez normalement rentrer... c'est un peu court, non? surtout avec un bailleur à 8000 kms, et d'autant que le contrat de location DOIT être un modèle ALUR (loi du 6/7/1989).
Un DG (1 mois de loyer hors charges pour une location "en vide") est à donner à la signature du contrat (contre un "reçu), et le 1° loyer est à donner lors de l'EDLE avec la remise des clés.

Travaux : https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148

Si ce ne sont pas des réparations locatives (voir lien juste ci-dessus), vous pouvez toujours envoyer un R+AR (gardez copie & récépissés)pour demander à votre bailleur de mettre son logement en état de décence. D'un autre côté, si vous signez le contrat de location c'est que vous acceptez de vivre dans ce logement. Sinon, vous ne signez pas ce contrat, vous enlevez immédiatement vos meubles (que vous n'auriez jamais - même avec accord du bailleur - dû mettre dans ce logement sans avoir signé de bail), et... vous cherchez une autre location, avec moins de problèmes.

Si vous voulez discuter des conditions de prix, il faut bien évidemment le faire AVANT de signer les exemplaires du contrat que vous avez ET attendre que le bailleur vous envoie de nouveaux exemplaires SI il est d'accord pour une modification de prix. Ne corrigez pas vous-même, le bailleur pourrait prétendre par la suite qu'il n'était pas d'accord.

Je pense avoir répondu à toutes vos questions.
Cdt.

Par **Francis973**, le **30/07/2017** à **09:14**

Bonjour Juliette,

Merci pour votre réponse.

J'ai l'impression d'en demander trop et que vous ne répondrez pas.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Le propriétaire me propose de "contre-signer l'état des lieux de sortie de l'ancienne locataire".

Qu'en pensez-vous ?

Avec mille remerciements,

Bon été.

Francis

Par **morobar**, le **30/07/2017** à **10:05**

Bonjour,
Moi j'en pense que vous êtes bien coincé pour avoir déjà aménagé, selon vos propos, anticipant sur l'état des lieux et la signature du bail.
Si l'état est tel que vous le décrivez, avec un bailleur lointain et inactif, mieux vaut déguerpir et tourner la page.

Par **Juliette3438**, le **30/07/2017** à **14:11**

bonjour Francis,

et moi j'ai l'impression (très nette) que vous n'avez pas lu correctement ma 1° réponse, parce que la réponse à votre 2° question figure déjà dans ma 1° réponse :
>... et c'est même au 1°§ !!
Je vois que morobar est de mon avis... Dégagez vos affaires aujourd'hui-même et ne signez PAS ce contrat de location... sous peine de courir droit vers les emm**** jusqu'au cou.

On ne s'installe pas dans un logement - même avec accord du bailleur (Accord oral ? Écrit ?)- sans avoir signé le bail, fait l'EDLE et les clés remises en man propre soit par le bailleur soit par son représentant dûment mandaté. Sinon, vous pourriez être considéré comme "locataire sans droit ni titre" et de ce fait, devoir au bailleur des "indemnités d'occupation" pouvant s'élever jusqu'à 3 fois le montant du loyer. On ne fait pas confiance aveugle à quelqu'un qu'on ne connait pas et qui vit en plus à 8000 kms de là !!!

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés