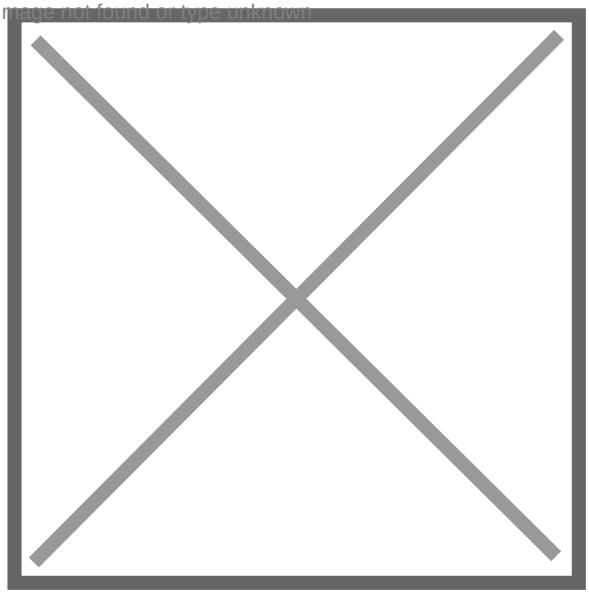
Image not found or type unknown



Etat des lieux: conflit avec mon propriétaire

Par **souki222**, le **05/08/2018** à **08:48**

Bonjour,

Je dois quitter mon logement, hier nous avons convenu d'un rendez-vous avec mon propriétaire afin d'établir l'état des lieux de sortie. Celui-ci n'a pas voulu le faire car il a considéré que le logement n'était pas "propre" (un cheveux dans un tiroir, quelques toiles d'araignées, un peu de poussière sur le compteur électrique. Il a vraiment été désagréable, et à pointé toutes les petites imperfection. Or il ne m'a pas confié son logement aussi propre que ce qu'il prétend. Il m'a alors demandé de faire le ménage avant que l'on fasse un état des lieux complet.
Nous n'avons donc pas pu compléter l'état des lieux figurant sur les document de bail avec l'état des lieux d'entrée.
Il a fait un tour de la maison et a constaté que la sangle du volet roulant était cassé et l'a noté.
Il me demande aussi de lui rembourser une housse de couverture que mon chat aurait tâché chez lui, en effet étant mon voisin mon chat s'était introduit dans sa propriété et aurait uriné sur ses draps. J'ai déjà pris à ma charge les frais de nettoyage de sa couette, mais maintenant il me demande de rembourser sa housse.
Dois-je le faire ?
Il souhaite garder mon dépôt de garantie ainsi que mes aides au logement versé pour ce mois afin de déduire les frais de réparation dans le logement que je quitte.

Cependant, il m'a rédigé sur ma demande une lettre stipulant :
"Objet; Attestation des Etats des lieux du logement situé au xxx.
J'atteste M.X, avoir effectué un état des lieux du logement x en présence de Mlle x en date du 04/08/2018. (remarque, sangle de volet cassé)" une lettre rédigé de sa main avec signature et initiales.
Est ce que cela peut être considéré comme un état des lieux de sorti ?
Suis-je obligé de me soumettre à toutes ses exigences concernant la propreté de son

logement ?
Peut-il me reprocher d'avoir cassé quelque chose dont l'état n'était pas spécifié sur l'état des lieux d'entrée ?

Je lui ai déjà remis les clés de l'appartement en question en gardant une seule sur moi afin de repasser pour le ménage et enfin effectuer l'état de lieux.

Par **Lag0**, le **05/08/2018** à **09:55**

Bonjour,
J'ai un peu de mal à comprendre...
Si le logement était sale, cela n'empêchait pas de procéder à l'état des lieux. Il suffisait justement au bailleur de noter l'état de saleté et il pouvait alors faire intervenir à vos frais une entreprise de nettoyage.
En refusant de faire l'état des lieux et en vous laissant du temps pour nettoyer, votre bailleur vous fait un cadeau !

Par **souki222**, le **05/08/2018** à **09:58**

J'aimerai savoir si la lettre qu'il m'a rédigé peu faire office d'un état des lieux.
"Objet; Attestation des Etats des lieux du logement situé au xxx.
J'atteste M.X, avoir effectué un état des lieux du logement x en présence de Mlle x en date du 04/08/2018. (remarque, sangle de volet cassé)" une lettre rédigé de sa main avec signature et initiales.

Le logement était propre mais lui l'a jugé sale pour quelques petits éléments comme je l'ai spécifié (un peu de poussière sur le compteur électrique, un cheveux dans un tiroir, et deux petites toiles d'araignée.

Par **Lag0**, le **05/08/2018** à **10:00**

La "lettre" atteste juste qu'un état des lieux a été fait, elle n'est pas "l'état des lieux" lui-même...

Par **souki222**, le **05/08/2018** à **10:02**

Même si elle stipule en remarque les dégâts constatés ?

Par **Tisuisse**, le **05/08/2018** à **10:02**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

Votre propriétaire ne peut vous réclamer que les dégâts qui sont indiqués sur l'état des lieux de sortie. Il ne peut rien réclamer d'autre.

Par **souki222**, le **05/08/2018** à **11:03**

Il peut alors garder mes APL et mon dépôt de garantie s'il constate que des réparation sont à prévoir ?

Si il me reproche d'autres dégâts puis-je les réparer seule ? pour éviter des facture trop élevées ?

Par **Tisuisse**, le **05/08/2018** à **12:25**

S'il n'y a pas d'état des lieux de sortie effectué, le propriétaire est sensé avoir récupéré son logement en bon état, il doit alors restituer l'intégralité du dépôt de garantie sous les 2 mois du départ de son locataire. La lettre du propriétaire n'est pas un état des lieux, elle ne pourra pas servir de preuve devant un juge.

Par **Lag0**, le **06/08/2018** à **09:46**

[citation]S'il n'y a pas d'état des lieux de sortie effectué, le propriétaire est sensé avoir récupéré son logement en bon état, il doit alors restituer l'intégralité du dépôt de garantie [s]sous les 2 mois[/s] du départ de son locataire. [/citation]
Bonjour Tisuisse,
Non, dans ce cas, c'est 1 mois et pas 2 !
loi 89-462 :
[citation]Article 22

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.[/citation]

Mais bon, dans le cas présent, on en n'est pas là puisque :
[citation]Je lui ai déjà remis les clés de l'appartement en question [fluo]en gardant une seule sur moi afin de repasser pour le ménage et enfin effectuer l'état de lieux[/fluo].[/citation]
L'état des lieux n'est pas encore fait et les clés pas encore rendues...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés