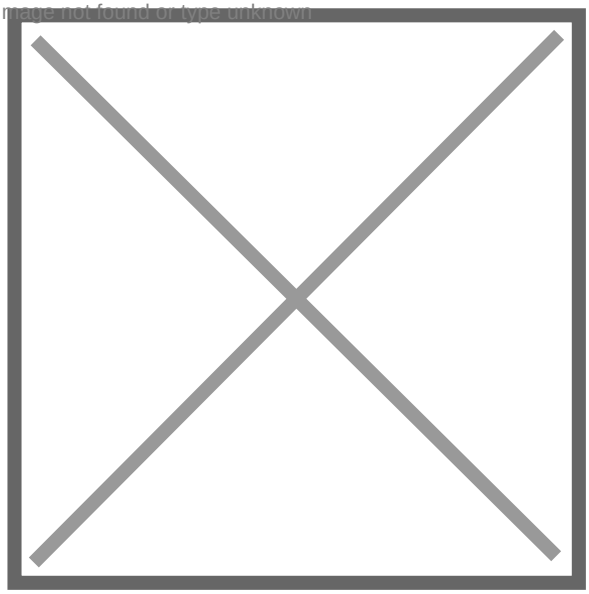
Image not found or type unknown



Litiges sur états des lieux et charges locatives

Par **tristana**, le **06/11/2009** à **14:35**

Bonjour,
je suis en litige avec mon ancien propriétaire concernant l'état des lieux de sortie et le montant des charges et réparations qu'il me demande de payer.
La situation est un peu complexe et pleine d'anomalies...

- je signe mon bail le 30 juin 2007 suite a la visite
-état des lieux d'entrée effectué et signé le 22 aout 2007 suite aux travaux de rénovation que j'ai effectué avant mon emménagement. Mon prorpiétaire étant en vacances à cette période, il fera l'état des lieux en tenant compte de la rénovation compléte de l'appartement. De plus, par un arrangement oral, j'ai avancé 500 euros pour du parquet flottant que j'ai moi meme installé. Cette somme a été déduite du montant de ma caution (800 euros)

1ere question: l'état des lieux ayant eu lieu plus de 7 jours apres la signature du bail, est il juridiquement valable???

Ensuite: état des lieux de sortie le 30 aout 2009, en la présence de mes parents qui me représentaient, car j'ai déménagé dans un autre département et il m'était impossible d'etre présente.

l'état des lieux de sortie est signé par mon propriétaire et par mes parents, et encore, pas sur toutes les pages.
le document présente des anomalies et ne mentionne aucune réparation à ma charge.
-Est-il valable légalement?

Au bout des 2 mois de délai légal pour restituer la caution versée, il m'envoie un récapitulatif

des charges et une facture des réparations pour infiltration dans la salle de bain que j'avais moi meme remise a neuf (murs et sol).Infiltrations que j'ai signalé régulierement pendant l'occupation du logement.
Peut il d'office, ponctionner ma caution pour le surplus de charges et les réparations s'en m'avoir consulté avant?
D'apres le bail, les charges versées par le locataire servent à l'entretien. Peut il me facturer un surplus?

Merci de m'éclairer sur toutes ses questions, pour m'aider à résoudre cette situation complexe

Par **Pingouin63**, le **19/05/2014** à **15:58**

Bonjour tristana,

Si les choses avaient été faites dans les règles de l'art, vous auriez dû faire un état des lieux AVANT tous travaux et un état des lieux après les travaux.

Le problème ici, si j'ai bien compris, c'est que le seul état des lieux d'entrée a été fait après que vous ayez réalisé les travaux. Donc, en partant, il vous aurait fallu remettre l'appartement au propriétaire dans l'état dans lequel il était après les travaux (donc certainement en parfait état).

Pour répondre à vous questions:
- oui, il est tout à fait possible de faire un état des lieux 7 jours après la signature du bail (il se fait parfois bien plus tard, pensez aux cas où le bien est reloué alors qu'il reste 3 mois de préavis aux locataires en place).

- à mon sens, l'état des lieux, tant qu'il est signé des deux parties, est parfaitement valable. Il n'a pas à mentionner de réparation "à votre charge", il fait juste état des différences entre un état (entrée) et un autre (sortie).

- le dépôt de garantie (et non la caution, la caution étant la personne qui se porte garant pour vous) sert précisément à régler le restant dû du locataire à son départ, qu'il s'agisse d'un excès de charges locatives (eau, communs, ordures ménagères etc.) ou de réparations. Il est autorisé de garder ces éléments sur la caution, tant que sont fournis des justificatifs: relevés de charge et devis pour les réparations.

Je ne vois pas d'irrégularité dans la sortie.

Cependant, vous et votre propriétaire auriez dû faire un état des lieux avant même que vous ne fassiez le moindre aménagement de son bien. Là est l'erreur. Hélas, seul l'état des lieux fait foi, et il est visiblement contre vous ici...

Bonne journée.

Par **aliren27**, le **19/05/2014** à **16:55**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

bonjour pingouin,

le post date de 5 ans !!!

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés