



Problème délai préavis et état des lieux

Par **Caroline97**, le **31/10/2016** à **07:06**

Bonjour,

Ma soeur était dans un loyer depuis 1 an.

En juin elle a perdu son travail.

elle a informé par texto le 20 octobre à sa propriétaire qu'elle ne travaille plus et qu'elle aimerai quitté le logement le plus tôt possible.

La propriétaire lui a répondu que le préavis était de un mois.

Ma soeur lui a dit qu'elle lui remettrai en main propre la lettre de préavis prochainement.

Le 27 octobre, sa propriétaire la contacte en lui disant qu'elle a trouvé un nouveau locataire pour le 1er novembre, donc de partir rapidement (en 3 jours).

Ma soeur lui a dit que c'était impossible puisqu'elle serai hors département du 28 au 1er novembre. La propriétaire n'a rien voulu savoir et ma soeur s'est arrangée avec la famille pour faire le déménagement pendant son absence, ce qui a été fait. Cependant, lors de l'état des lieux fait avec moi, la propriétaire s'est offusquée que nous n'avons pas repeins des petites taches au mur ni passé la serpillière et nettoyer la moquette. Elle nous a aussi réclamé le certificat d'entretien de la clim et du chauffe-eau, que nous n'avons pas bien sur.

Je précise qu'il n'y avait pas été fait d'état des lieux à l'entrée de ma soeur 1 an avant. Elle a du coup gardé la caution de 500 € pour soi-disant faire venir un peintre en urgence aujourd'hui et un service de nettoyage.

Du coup le nouveau locataire est entré ce matin et m'informe que la propriétaire a effectuée elle même les retouches peinture, sans aucun frais à sa charge.

Alors ma question est : l'état des lieux de sortie signée par moi meme est-il valable sans procuration de ma soeur ? le délai de préavis n'a jamais été respecté puis qu'aucune demande officielle de ma soeur, la propriétaire a-t-elle le droit de gardé le chèque de caution ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **granger**, le **31/10/2016** à **09:30**

Bonjour, ce n'est pas une caution mais dépôt de garantie. Vous avez signé l'état des lieux donc pas de problème, il est valable. Par contre, le bailleur doit justifier par un devis ou une facture les travaux déduits du dépôt de garantie. Vous faites donc une LRAR au bailleur en lui les réclament et celui sous huitaine sans quoi le bailleur vous rend l'argent ou vous saisissez le tribunal, cordialement

Par **Lag0**, le **31/10/2016** à **09:37**

Bonjour,
Si je vous ai bien suivi, votre soeur n'a jamais donné congé, elle a juste averti le bailleur qu'elle souhaitait le faire. Alors pourquoi avoir accepté de quitter le logement en 3 jours ???

Par **Caroline97**, le **02/11/2016** à **06:06**

elle l'a accepté car elle ne voulait pas avoir de pression de la part du propriétaire et ne pas vivre ensuite dans le conflit, car cette proprio a toujours eu des conflits avec ses locataires

Par **Lag0**, le **02/11/2016** à **06:55**

Je ne sais pas si c'était la bonne solution pour éviter les conflits...

Ceci dit, même sans avoir donné congé, le seul fait d'accepter l'état des lieux et la remise des clés vaut reconnaissance du congé par les parties.

Concernant le manque d'état des lieux d'entrée, cela joue toujours contre le locataire. Il faut toujours insister pour en faire un, quitte à mandater un huissier. En effet, en l'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est réputé avoir reçu le logement en parfait état. Toute dégradation constatée lors de l'état des lieux de sortie peut ainsi être mise à sa charge, même si elle existait déjà à son arrivée.

Concernant les retenues sur le dépôt de garantie, si elles correspondent bien à des dégradations notées sur l'état des lieux de sortie, le bailleur est en droit de les faire, mais il doit justifier ces sommes par devis ou factures de professionnels. A noter qu'il peut très bien produire un devis d'une entreprise et faire ensuite lui même les travaux, voir même ne pas faire du tout les travaux...

Donc comme il vous a été conseillé plus haut, si le bailleur n'a fourni aucun justificatif, exigez le remboursement. Mais il pourra toujours les fournir...

Par **Caroline97**, le **04/11/2016** à **07:19**

merci pour vos réponses