Image not found or type unknown

Etat des lieux de sortie

Par **mafioly morgan**, le **03/10/2018** à **15:41**

Bonjour,
Nous avons effectué notre état des lieux de sortie le 5 juillet 2018.
Nous sommes passés par une agence c'était une maison meublée.
Lors de l'état des lieux le propriétaire était présent.
En effet il y avait 2-3 choses que je savais qu'on me facturerait que je n'ai pas faites auparavant par manque de temps. (Le propriétaire était de retour en France et voulait récupérer sa maison il nous en a parlé du coup nous avons déménagé pour l'arranger...)
Durant l'état des lieux à ma grande surprise le propriétaire était très désagréable scrutait le moindre recoin de chaque pièce bref...
L'agent et le propriétaire faisait des messes basses je ne voyais pas ce qu'il était marqué.
A la fin du rendez vous l'agent m'informe qu'elle doit voir avec son directeur (qui est ami du propriétaire) pour chiffrer.
Ok je ne signe donc pas l'état des lieux.
Je rappelle l'agent plusieurs fois. Pas disponible... Je vais a l'agence et rien...
Un beau jour (2 semaines plus tard) elle m'envoie un mail me disant que je devais passer signer l'état des lieux au plus vite car j'étais considéré comme vivant encore dans le logement et que je devais payer.
Elle me dit aussi qu'au cas contraire elle ferait intervenir un huissier à ma charge pour constater ma sortie de l'appartement...
Ces menaces m'ont interpellé et ont fait que j'ai appelé une association de consommateurs qui m'a dit de récupérer l'état des lieux pour avoir la preuve que j'ai bien rendu les clés le 5/07/18 je lui ai demandé elle me l'a bien envoyé.
Sur cette état des lieux je constate des choses dont je ne connaissais même pas l'existence !!!!! Des trous dans le canapé sur les murs, micro ondes cassé, chaises cassée en j'en passe !!!
Clairement ils me prennent pour une bonne poire et veulent se faire de l'argent sur mon dos.
Je me dis que s'ils veulent jouer à ça je ne me laisserais pas faire et ne leur donnerais pas un centime.
Le 10 août j'ai envoyé un courrier RAR de mise en demeure leur disant que je conteste l'état des lieux et leur demandant de me rembourser la totalité de mon dépôt de garantie.
Ils me répondent une semaine après, me disant que je leur suis redevable du loyer depuis le 5 juillet 2018, que je leur doit de l'argent pour les "dommages causés dans l'appartement" et que je dois signer l'état des lieux.
Clairement étant renseigné ce courrier me fait sourire je ne me ferais pas avoir avec leurs menaces.
Je leur renvoie donc un RAR de mise en demeure avec les textes de loi leur indiquant que j'étais dans mon droit, et que je ne leur donnerait pas un centime.
Aujourd'hui je n'ai aucune nouvelle de l'agence et je ne sais plus quoi faire.
Par avance merci de votre réponse et j'espère avoir été claire.

Par **Philp34**, le **04/10/2018** à **09:51**

Bonjour mafioly morgan,

Les remises des clés et la date de fin de préavis au bailleur font constat que vous avez libéré les lieux.

C'est donc à partir de ce jour que court le délai de la restitution par le bailleur du tout ou partie du montant de votre dépôt de garantie.

Par ailleurs, le défaut de signatures sur l'EDL de sortie par les parties ou l'une d'entre elles démontre qu'il n'a pas été établi d'une manière contradictoire et amiablement ; l'appel à un huissier à frais partagés s'impose d'autant, si la remise des clés n'a pas été effectuée puisque alors vous seriez redevable des loyers.

Le fait que le bailleur et son mandataire vous aient dit lors de l'établissement de l'EDL de sortie qu'ils devront chiffrer les dommages locatifs qu'ils ont relevés quand bien même en catimini, n'aurait pas dû vous empêcher de réclamer sa lecture pour le cas échéant, le contester sur place, le faire rectifier, réclamer un exemplaire pour le signer afin que par son refus, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut plus vous être invoquée : **"S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, [s]sauf la preuve contraire[/s]".**

Oui, je sais que les réflexes qui s'imposent à des situations ne sont pas toujours évidents.

Ensuite, c'est la différence entre les EDL entrée et sortie diminuée de sa vétusté qui fait l'objet de désordre ou dégradation à la charge du locataire.

Mais, s'il ne peut avoir contestation du bailleur sur la remise de votre préavis et celle des clés du logement et compte-tenu au fait que ce dernier vous demande 3 mois après avoir quitté les lieux de signer l'EDL de sortie, vous pouvez toujours évoquer que ces dégâts ont eu lieu après votre départ au sens de l'article 1732 du Code civil :

«Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent [s]pendant sa jouissance[/s], à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ».

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés