



## Absence de débat contradictoire / EDL sortie

Par **PANTA Severin**, le **24/07/2017** à **13:30**

Bonjour,

Suite à mon état des lieux de sortie, je m'apprête à subir des difficultés quant à la récupération de ma caution.

Mes interlocuteurs sont FONCIA (agence) /CONSTATIMMO (expert EDL).

Pour résumer :

- EDLE "bon enfant", rapide et laconique sur support papier ;
- EDLS effectué sur tablette, long et minutieux, (agrémenté d'erreurs techniques de "l'experte") mentionnant des "défauts" préexistants à mon entrée mais, bien évidemment, survolés lors de l'EDLE.

Tout échange contradictoire illusoire lors de l'établissement de l'EDLS et au moment de signer, impossibilité matérielle d'annoter quoi que ce soit sauf mention "avec réserves" que j'ai réussi à faire figurer juste avant ma signature.

Je précise qu'une de mes amies étaient présentes lors de l'établissement de cet EDLS.

Par ailleurs, le logement est objectivement en bien meilleur état à sa restitution que lors de mon entrée et je ne suis réellement pas à l'origine des défauts que l'on m'impute.

J'ai reçu l'EDLS par courriel le lendemain de son établissement et, j'ai bien compris ce qui m'attend désormais.

Voici mes questions :

- dois-je d'ores et déjà informer l'agence que je conteste l'existence d'un échange "contradictoire" lors de l'établissement de l'EDLS (et cela peut-il être retenu initialement ou au cours de la phase contentieuse ou judiciaire) ou dois-je attendre la "suite des événements" ? ;
- puis-je ou dois-je d'emblée répondre à l'EDLS en contestant les mentions portées sur celui-ci et le fait que les "problèmes" préexistaient et n'avaient pas (ou en des termes différents) été mentionnés sur l'EDLE ou dois-je également attendre ?
- la présence d'un témoin peut-elle être utile pour la suite (valeur d'une attestation écrite) ?
- quels seront et dans quel ordre mes différents recours (conciliation, contentieux, judiciaires) ?
- l'absence d'aspect contradictoire de l'EDLS a-t-il déjà été relevé par la jurisprudence et dans quelles situations ?

Je précise également que, semble-t-il en contravention avec la loi, mon contrat de bail comporte bien le nom du propriétaire bailleur mais, en revanche, nullement son adresse. Puis-je utiliser cet aspect juridiquement et, dans l'affirmative, à quel moment et de quelle manière ?

Je vous remercie tous par avance pour tout élément que vous voudriez bien m'apporter.

Par **janus2fr**, le **24/07/2017** à **13:56**

Bonjour,

A partir du moment où l'état des lieux de sortie se contente de noter l'état réel du logement, il n'y a pas grand chose à contester.

C'est malheureux pour vous si l'état des lieux d'entrée a été mal fait, mais vous disposiez à ce moment là de la possibilité d'y faire indiquer ce qu'oubliait d'y noter le bailleur.

On ne cesse de le répéter, c'est au locataire de veiller à ce que l'état des lieux d'entrée reflète très exactement l'état du logement, car c'est lui qui sera pénalisé lors de son départ si des dégradations existantes ne sont pas notées.

Vous n'avez pas de recours si l'état des lieux de sortie fait apparaître des dégradations déjà existantes à votre entrée mais non notées sur l'état des lieux d'entrée, du moment que ces dégradations existent réellement. En signant l'état des lieux d'entrée, vous avez attesté que celui-ci était exact...

Par **PANTA Severin**, le **24/07/2017** à **14:52**

Je vous remercie pour votre réponse que je comprends bien. Hélas, n'étant pas rompu à l'exercice, je n'ai pas été suffisamment vigilant lors de l'EDL d'entrée et puis, je ne supposais pas à ce moment là, avant d'avoir parcouru divers échanges, notamment ici, que de petites causes entraînaient potentiellement de grands effets (un ancien rebouchage non noté signifiant potentiellement la réfection totale d'un mur).

Il n'en demeure pas moins que l'aspect contradictoire ne me semble pas avoir été respecté (ni même pouvoir l'être compte-tenu du support) lors de l'EDL de sortie.

En outre, celui-ci m'a été envoyé le lendemain de sa rédaction alors que le décret 2016-382 du 30/03/2016 prévoit dans son article 3-3 qu'il soit remis au moment de la signature ceci, même par voie dématérialisée.

Pourrais-je utilement relever cet aspect en cas de contestation ?

Je remercie d'avance tous les intervenants pour leurs éventuelles contributions.