



Bailleur qui exige un faux état des lieux d'entrée

Par marc752, le 24/04/2014 à 08:34

Bonjour,

Je rencontre une problématique avec mon logement actuel : J'ai signé le bail il y a quatre jours, c'est un logement en colocation et j'aimerais savoir le niveau de "tracas" dans lequel je suis :

En effet, **le propriétaire a exigé que l'on fasse un état des lieux d'entrée très sommaire dans lequel il s'est contenté de mettre "très bon état" partout.** Je voulais mettre plus de précisions, mais je n'ai pas insisté de peur de le froisser (vu la difficulté pour trouver un logement en région parisienne). En réalité, l'appartement est loin d'être en très bon état. Plafond, sol et murs pleins de traces, tuyauterie rouillée, fenêtres qui ne se ferment pas, etc. Le propriétaire est étranger et semble (à première vue) assez peu regardant sur les papiers administratifs. J'ai demandé aux colocataires et eux aussi ont un EDL où il est simplement inscrit "très bon état" partout (il s'agit d'une colocation mais chaque bail est individuel). Je suis conscient qu'avoir signé un tel état des lieux m'expose à de graves conséquences en cas de conflit. Du coup, je voulais vous demander s'il y avait quelque chose que je puisse faire pour limiter les dégâts?

Par ailleurs, le bail comporte de nombreuses irrégularités. J'espère ne pas en arriver là, mais au cas où le propriétaire soit de mauvaise foi, pensez vous que je puisse demander la nullité du bail? Les irrégularités en question sont :

- pas de surface habitable,
- pas de désignation du logement ni des équipements,
- pas de renseignements sur le fait que ce soit ma résidence principale
- aucune paraphe en bas de page (seulement une signature à la dernière page)
- c'est un bail vide alors que l'appartement est meublé
- dans l'EDL il est renseigné toutes les parties communes, y compris le jardin qui est commun à toute la copropriété!).

Je ne souhaite pas être malhonnête et mettre le propriétaire en défaut, mais seulement me défendre en cas de conflit à cause de l'EDL laxiste qu'il a exigé que je signe.

Je vous remercie très sincèrement par avance pour vos réponses.

Par **janus2fr**, le **24/04/2014** à **14:23**

Bonjour,

Vous avez signé un état des lieux mentionnant que le logement est en très bon état, c'est donc que vous reconnaissez qu'il était en très bon état à votre arrivée.

Toute dégradation constatée lors de votre départ pourra donc être mise à votre charge même si elle existait déjà à votre arrivée.

Il ne fallait pas signer un tel document si vous n'étiez pas d'accord !

Par **Jibi7**, le **24/04/2014** à **14:31**

Bonjour Marc

il semble qu'avec la loi alur vous soyez un peu mieux protégé: un article du jour sur ce même site devrait vous aider à y voir plus clair.

notamment l'état des lieux semble pouvoir être complété.

La colocation étant prise en compte voyez le chapitre coloc avec vos nouveaux colocs.

<http://www.legavox.fr/blog/jurisconseils/dispositions-alur-14729.htm>

Par **janus2fr**, le **24/04/2014** à **17:10**

[citation]notamment l'état des lieux semble pouvoir être complété. [/citation]

Bonjour Jibi7,

La modification apportée à la loi 89-462 par la loi ALUR (pas sur que ce soit facile à appliquer).

[citation]

Article 3-2 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle

des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.

[fluo]Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.[/fluo]

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures.

[/citation]

Par **marc752**, le **24/04/2014** à **18:52**

Tout d'abord, merci beaucoup pour vos réponses, c'est très aimable.

Janus2fr, effectivement, je n'aurais pas du signer aussi précipitamment, mais devant l'urgence et la difficulté de trouver un logement, j'ai préféré ne pas froisser le bailleur.

Jibi7, merci pour cet article. Si je comprends bien, le bail que j'ai signé est vraiment irrégulier. Outre les manquements énumérés dans mon message original (dont celui de la surface), c'est un bail non meublé, sans mention de la colocation.

Concernant l'état des lieux, effectivement le mieux est sûrement d'insister auprès de mon bailleur pour le modifier

Par **marc752**, le **22/06/2014** à **17:22**

Bonjour à tous,

Je viens vous donner quelques nouvelles par politesse. Après négociations avec mon bailleur, celui-ci a accepté de signer une lettre comportant une liste des principales dégradations présentes dans le logement, certifiant qu'elles étaient présentes avant mon arrivée. Cela devrait me couvrir pour la suite.

En tout cas, je vous remercie sincèrement pour vos réponses.

Par **Jibi7**, le **22/06/2014** à **17:45**

[smile25]

Merci de ces bonnes nouvelles et de penser à les partager!

Maintenant pensez à prendre notes, preuves et factures pour tout ce que vous seriez amené à améliorer..