



Etat des lieux non signé par le locataire

Par **DECROIX M**, le **20/03/2018** à **09:45**

Bonjour,

Lors de l'état des lieux de sortie de mon appartement, l'électricité avait coupée. Il a donc fallu réaliser un état des lieux à 18 h 30, en mars, sans lumière. J'ai constaté néanmoins une déchirure d'environ 10 cm sur le revêtement de sol du palier (vraisemblablement un accroc fait par le déplacement de la machine à laver lors du déménagement).

Lors de l'envoi de l'état des lieux au locataire, ce dernier conteste qu'il faille changer le revêtement en totalité (soit pour environ 60 €). Il prétend ne vouloir payer "que" les 10 cm déchirés, en a-t-il le droit ?

Par ailleurs, le ménage n'ayant pas été fait au départ du locataire, puis-je facturer forfaitairement 50 euros pour avoir dû le faire moi-même ?

Merci de vos réponses.

Par **HOODIA**, le **20/03/2018** à **10:25**

Bonjour,

En acceptant de faire l'EDL de sortie dans ces conditions et aussi dans la mesure où il comporte les signatures, il est difficile de revenir en arrière !

Vous ne pourrez pas retenir le "ménage" sans une facture d'une entreprise, et, à condition que ceci figure sur l'EDL de sortie.

La déchirure sur le revêtement de sol du palier (figure sur l'EDL) donne droit à la valeur résiduelle à en lire le règlement de l'OPAC.

Durée de vie revêtements plastiques 15 ans et 8% abattement par année après franchise ...

En pratique si votre locataire conteste un changement à 60 euros par vos soins, le coût avec le déplacement d'une entreprise pour ce travail serait beaucoup plus pénalisant pour son portefeuille !....

La location n'est pas que du plaisir !

Par **Tisuisse**, le **20/03/2018** à **11:15**

Bonjour,

Je ne vois pas ce que l'OPAC vient faire dans ce litige ? L'OPAC gère des HLM, des logements sociaux, pour le compte de collectivité, il ne me semble pas qu'ils s'occupe de la gestion pour des particuliers. Si le propriétaire ne passe pas par l'OPAC, le règlement de l'OPAC n'a rien à voir et le propriétaire-bailleur peut agir selon les règles du droit commun.

Par **toto attaque**, le **20/03/2018 à 12:10**

On ne comprend pas la question, ni les conditions exactes dans lesquelles se sont déroulées les choses.

Ces conditions sont nécessaires pour se référer à des points de droit.

Apparemment, l'état des lieux a été fait de manière non-contradictoire (en l'absence du locataire ?)

Oui je pense que vous pouvez demander un (petit) dédommagement de la part du locataire qui ne rend pas le logement dans l'état de propreté comparable à l'état des lieux d'entrée(même si c'est vous qui avez dû faire le ménage).

Il faut revoir les article civils ou la loi sur les rapports locatifs qui précise les conditions des états-des-lieux de sortie; Peut-être que vous pouvez exiger même maintenant que l'état des lieux contradictoire soit fait.

Comment et quand le locataire à rendu les clés... Mystère.

Par **janus2fr**, le **20/03/2018 à 13:28**

[citation]Oui je pense que vous pouvez demander un (petit) dédommagement de la part du locataire qui ne rend pas le logement dans l'état de propreté comparable à l'état des lieux d'entrée(même si c'est vous qui avez dû faire le ménage). [/citation]

Bonjour,

Déjà, il semble qu'il n'y ait pas eu d'état des lieux contradictoire, donc le locataire est réputé avoir rendu le logement en parfait état.

Concernant le ménage, s'il n'y a pas eu d'état des lieux ou si l'état de saleté du logement n'est pas indiqué, aucune retenue ne peut être comptée au locataire. De plus, la jurisprudence est constante en la matière, une retenue doit être justifiée par un devis ou une facture. Le bailleur qui fait le ménage lui-même ne peut donc pas apporter ce justificatif, sauf à produire un devis de professionnel pour ce ménage...

Par **toto attaque**, le **20/03/2018 à 13:59**

De manière plus générale, si l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à celui d'entrée, je pense qu'il y a lieu à demande de dédommagement, facture ou pas, à faire ou pas.

Mais juste sur ce point de "ménage" , bon...

Si rien n'est indiqué dans l'état des lieux d'entrée : le logement est réputé fourni au locataire en bon état, ménage fait (revoir loi sur les rapports locatif je crois).

Une retenue par le bailleur sur le dépôt de garantie (pour des faits précis) doit sans doute être justifiée par des interventions précises, mais dans un contexte de litigieux.

S'il est évident que les deux états des lieux ne correspondent pas, il est évident que le bailleur peut demander en justice un dédommagement pour des travaux à faire, fussent-ils du ménage ou un préjudice subit par le bailleur.

La question pour l'auteur du sujet est peut être maintenant de savoir si il doit retenir quelque-chose sur le dépôt de garantie...

Comme il a 2 mois pour le rendre, il faut faire rapidement des indications de devis pour le problème de la rayure, et mettre en demeure le locataire de régler amiablement (et de faire un état des lieux correct si c'est encore possible) le plus tôt possible.

Et décider à l'issu des 2 mois si le bailleur retiens quelques-chose ou assigne en justice.

Par **DECROIX M**, le **20/03/2018** à **17:18**

Merci pour vos réponses. Je précise que le locataire était présent (du moins son "représentant") lors de l'EDL. Il a admis que le ménage n'était pas fait mais qu'il avait autre chose à faire....

Par ailleurs, le revêtement de sol était en parfait état lors de l'EDL d'entrée (il a été changé il y a 1 an). Il a d'ailleurs reconnu "l'accroc" mais considère que pour 10 cm, on ne change pas la totalité ! sauf que c'est en plein milieu du palier !!

Par **Chaber**, le **20/03/2018** à **17:36**

bonjour

[citation]Je précise que le locataire était présent (du moins son "représentant") lors de l'EDL.[/citation] Dans le titre de votre question vous précisez que l'état des lieux na pas été signé.

[citation]Déjà, il semble qu'il n'y ait pas eu d'état des lieux contradictoire, donc le locataire est réputé avoir rendu le logement en parfait état. [/citation] je ne peux que rejoindre la réponse ci-dessus de Janus2fr

Par **toto attaque**, le **20/03/2018** à **17:57**

Normalement il doit payer le coût de la remise en état faite par une société (donc ce n'est pas à lui de décider).

Mais tout se règle (ou pas) avec des articles de loi et des écrits. ici rien ne semble avoir été fait ni vouloir se faire correctement.

On perd facilement son procès dans ces conditions, même quand à la base "on avait raison".

Dernière chance : envoyer mine de rien un courrier qui évoque le griefs, et s'il indique par écrit (par inadvertance) qu'il reconnaît la déchirure, c'est bon, ça suffira au juge.

à mon avis c'est jouable d'obtenir encore ce genre de "révélation" car vous avez encore son dépôt-de-garantie et vous pouvez faire "du chantage" dire que vous n'avez pas l'intention de le rendre en entier tant qu'il ne paie pas la "déchirure" et qu'un état des lieux correct n'a pas été fait.

à ce moment il va sûrement répondre par courrier et reconnaître implicitement ses torts dans le texte.

Voir la loi sur l'amélioration des rapports locatifs pour plus de légalité.

Par **janus2fr**, le **20/03/2018 à 18:05**

[citation]De manière plus générale, si l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à celui d'entrée, je pense qu'il y a lieu à demande de dédommagement, [fluo]facture ou pas[/fluo], à faire ou pas.

Mais juste sur ce point de "ménage" , bon... [/citation]

Il vous a été dit qu'un devis ou une facture est obligatoire pour justifier une retenue. Sans justificatif, pas de retenue !