



Etat des lieux en sortie, caution et préavis

Par **AliceM**, le **05/05/2011 à 14:03**

Bonjour, mon contrat de location se terminera le 31 mai, après la decision de vente de la propriétaire. Elle m'a donné un preavis de 3 mois par lettre recommandée. (Je vous previens qu'elle est vraiment difficile et essaye tous le temps de creer des problemes)

- 1) Je peux **demenager le 22 du mois** de mai en payant jusqu'à cette date ou je suis obligée à **payer le mois par entier**? Si je dois payer le mois par entier et on fait l'etat de lieux avant, est ce que j'ai le droit de lui donner les cles le dernier jour du mois?
- 2) Je dois lui donner le **preavis** meme si elle me l'a donné de sa partie? Si oui, de combien de temps?
- 3) Elle m'a dit hier qu'elle doit partir le 26 mai jusqu'au 6 juin et voudra faire l'**etat des lieux après** cette date, moi je sais que c'est mieux le faire avant et je veux laisser l'appart maximum à la fin du mois de mai. Comment je peux m'organiser?
- 4) (Elle essayera surement de retenir ma caution) J'ai fait l'etat de lieux en entree avec son mari, mais il est parti en Afrique. Il y avait deja des trous dans le mur et des griffures et le carrelage il etait deja cassé, mais il ne l'a pas voulu ecrire dans l'etat des lieux, car il fait des travaux comme metier et il disait qu'il pouvait le reparer. Comment je dois me comporter si elle dit que c'est ma faute?
- 5) Le canapé-lit, qu'etait déjà dedans, en s'ouvrant il griffe le mur, car il est juste. Est ce que c'est à moi de reparer les griffures? Si oui, **j'ai le droit de les cacher en mettant des adesifs decoratifs**? Je peux reparer un trou que j'ai fait et eventuellement les griffures (qui son deja legeres) avec une peinture differente? Je ne peux pas utiliser la meme, car son mari il m'a dit qu'il avait crée la couleur de soi meme.

Merci de me repondre au plus vite, j'en ai vraiment besoin.

Je vous remercie beaucoup pour votre attention et comprehension

Alice

Par **fra**, le **05/05/2011 à 15:55**

Bonjour, Madame,

La bailleresse devait vous transmettre son congé pour vendre [fluo]au moins six mois avant la date de fin de bail[/fluo]. Le délai n'a pas été respecté. Le bail est reconduit pour trois années par tacite reconduction, soit jusqu'au 1er juin 2014.

Par **AliceM**, le **05/05/2011 à 18:53**

Bonjour et merci pour votre reponse, je n'ai pas précisé que en cas de vente c'est prevu dans le contrat un preavis de sa partie de 3 mois en advance. Mes questions, donc, ne changeront pas. Elle m'a aussi ammené beaucoup des problemes, donc j'ai trouvé une solution plus pratique pour moi dans un autre appartement.

Pouvez vous me renseigner sur mes questions? Je vous remercie deja pour ça!

Alice

Par **Domil**, le **05/05/2011 à 20:52**

[citation]Bonjour et merci pour votre reponse, je n'ai pas précisé que en cas de vente c'est prevu dans le contrat un preavis de sa partie de 3 mois en advance.[/citation] si ce n'est pas un meublé, la clause est NULLE

[citation]Mes questions, donc, ne changeront pas[/citation] Si parce que vous avez alors un moyen de pression

Par **AliceM**, le **05/05/2011 à 22:08**

Malheureusement, c'est meublé..donc qu'est ce que je peux faire?

Et savez vous ou je peux trouver des choses ecrites à lui montrer comme prouve? Je vais la voir demain à 13 heures et j'aimerais deja savoir si je dois lui payer le mois du mai par entier ou pas..

(En plus, maintenant j'ai déjà bloqué le nouveau appartement à partir du mois de juin..)

Par **Domil**, le **05/05/2011 à 22:21**

Ok, donc un meublé, le congé est valide.
Hélas, le bail meublé est peu protecteur.

[citation]1) Je peux demenager le 22 du mois de mai en payant jusqu'à cette date ou je suis obligée à payer le mois par entier? Si je dois payer le mois par entier et on fait l'etat de lieux

avant, est ce que j'ai le droit de lui donner les clefs le dernier jour du mois? [/citation] Vous pouvez partir quand bon vous semble

Vous restez redevable du loyer et charges jusqu'à la fin du bail

Si vous faites l'EDL avant, vous remettez les clefs (sinon, le bailleur, légitimement, refusera de faire l'EDL)

[citation]2) Je dois lui donner le préavis même si elle me l'a donné de sa partie? Si oui, de combien de temps? [/citation] son préavis est en cours, donc non vous n'avez pas à donner de préavis.

[citation]3) Elle m'a dit hier qu'elle doit partir le 26 mai jusqu'au 6 juin et voudra faire l'état des lieux après cette date, moi je sais que c'est mieux le faire avant et je veux laisser l'appart maximum à la fin du mois de mai. Comment je peux m'organiser?[/citation] En l'absence d'EDL de sortie fait contradictoirement et signé par les deux parties, le locataire est réputé avoir rendu le logement en bon état, sauf preuve du contraire. Faites semblant d'être d'accord pour le mois de juin et ne venez pas mais rendez les clefs avant (elle doit les avoir pour le 31 mai). Là (coup de poker)

- elle fait l'EDL toute seule, s'imagine que c'est bon et vous refusez de payer les réparations au motif de l'absence d'EDL (laissez passer du temps sans répondre, plus le temps passera moins elle pourra faire un EDL par huissier

- elle fait faire de suite l'EDL par huissier, vous êtes marron.

[citation]4) (Elle essayera sûrement de retenir ma caution) J'ai fait l'état de lieux en entrée avec son mari, mais il est parti en Afrique. Il y avait déjà des trous dans le mur et des griffures et le carrelage il était déjà cassé, mais il ne l'a pas voulu écrire dans l'état des lieux, car il fait des travaux comme métier et il disait qu'il pouvait le réparer. Comment je dois me comporter si elle dit que c'est ma faute? [/citation] Réparer avant de partir à moindre frais ou payer un max quand elle fera faire les réparations. Il ne fallait pas signer un EDL d'entrée mensonger et faire venir un huissier pour faire l'EDL.

[citation]5) Le canapé-lit, qu'était déjà dedans, en s'ouvrant il griffe le mur, car il est juste. Est ce que c'est à moi de réparer les griffures? Si oui, j'ai le droit de les cacher en mettant des adhésifs décoratifs? Je peux réparer un trou que j'ai fait et éventuellement les griffures (qui sont déjà légères) avec une peinture différente? Je ne peux pas utiliser la même, car son mari il m'a dit qu'il avait créé la couleur de soi-même. [/citation] Il vous appartient d'écarter le canapé-lit du mur quand vous l'ouvrez.

Réparez tout ce que vous pouvez, même en faisant de la déco (il faut que ce soit bien fait).

Vous pouvez aussi tenter le cache-misère (le truc qui ne tiendra que quelques mois)

Par **AliceM**, le **05/05/2011 à 23:46**

VOUS: En l'absence d'EDL de sortie fait contradictoirement et signé par les deux parties, le locataire est réputé avoir rendu le logement en bon état, sauf preuve du contraire. Faites semblant d'être d'accord pour le mois de juin et ne venez pas mais rendez les clefs avant (elle doit les avoir pour le 31 mai). Là (coup de poker)

- elle fait l'EDL toute seule, s'imagine que c'est bon et vous refusez de payer les réparations au motif de l'absence d'EDL (laissez passer du temps sans répondre, plus le temps passera moins elle pourra faire un EDL par huissier

- elle fait faire de suite l'EDL par huissier, vous êtes marron.

MOI: C'est genial votre idée pour l'EDL, mais j'ai lu que je ne pourrai pas laisser les clefs à la gardienne, car ça sera invalide, et **comment pourrais-je consigner les clefs avant la fin du mois si la propriétaire elle ne sera pas disponible?** Je ne veux pas les garder, sinon elle me fera payer des jours en plus dans les mois de juin! Je pense que je serai quand meme obligée de lui envoyer une lettre en disant que je vais laisser l'appartement à tale date et lui fixer un rdv pour les clefs.

(SCRIPTA MANENT VERBA VOLANT..Vous savez me dire gentiment ou je peux trouver une chose officielle ecrite qui dit que si l'etat des lieux n'est pas fait au moment de la rendue des clefs, alors je suis réputée d'avoir rendu l'appartement en bon etat?-et qui dit que je dois payer le mois par entier meme si je parts le22?)

Comment je pourrai demontrer que c'est elle qui ne peut pas faire l'etat des lieux avant la fin du contrat? Je dois lui envoyer une recommandée avec accusee de reception en lui donnant mes disponibilités pour l'etat des lieux?

A partir de quand je pourrai lui demander ma caution?

Si, au contraire, l'etat des lieux aura lieu dans les bons temps et elle me dira que ca ne suffit pas de cacher des griffures sur le mur avec des adesifs (le probleme est que c'est impossible de retrouver la meme couleur de peinture, car c'est son mari qui l'a cree, comment je peux alors reparer)?

La chose la plus importante: Si elle m'envoyera une lettre recommandée en disant que l'etat des lieux aura lieu apres le 6 du mois de juin..Comment je dois me comporter? Est ce que je serai obligée de le faire à cette date, vu que je n'ai aucune prouve d'avoir donné ma disponibilité avant? Et comment lui donner les clefs avant si elle ne le recupere pas parce que elle ne pourra pas?

Merci beaucoup déjà pour votre reponse! :)

Par **fra**, le **06/05/2011 à 09:44**

Bonjour, Domil,

Reprenant vos interventions, je vous remercie de me faire savoir comment pouvoir récupérer et insérer, dans la réponse, des pavés de texte repris dans l'interrogation.

En effet, cela permet de répondre plus rapidement, et précisément, à l'intervenant.

Bien cordialement.

Par **AliceM**, le **06/05/2011 à 11:16**

Bonjour Fra, en effet il suffit d'ecrire votre message, selectionner le texte que vour voulez

mettre en evidence et après d'appuyer sur la touche "ajouter une citation".

[citation]Saviez-vous me delucider sur mes dernieres questions? Merci quand-meme et bonne journée[/citation]

Par **fra**, le **06/05/2011 à 11:40**

Merci, Alice M,
Je vais faire le test.

[citation]Je vais essayer de faire "détaillé"

- cliquez sur "répondre", le cadre blanc s'affiche et les autres messages du fil sont en dessous (inversé en ordre chrono)
- vous allez au message que vous voulez citer (en utilisant l'ascenseur sur le coté de la fenêtre), vous sélectionnez le texte, puis "copier" (ctrl C ou à la souris clic droit)
- vous remontez au cadre blanc de votre réponse, vous faites "coller" (ctrl V ou clic droit de la souris) [/citation]

Il manquait bien le copier-coller intermédiaire.
Merci Domil.

Par **AliceM**, le **08/05/2011 à 18:27**

Bonjour Fra et Domil..saviez vous s'il vous plait, repondre à me dernières questions? Je vous remercie beaucoup...

[citation]VOUS: En l'absence d'EDL de sortie fait contradictoirement et signé par les deux parties, le locataire est réputé avoir rendu le logement en bon état, sauf preuve du contraire. Faites semblant d'être d'accord pour le mois de juin et ne venez pas mais rendez les clefs avant (elle doit les avoir pour le 31 mai). Là (coup de poker)

- elle fait l'EDL toute seule, s'imagine que c'est bon et vous refusez de payer les réparations au motif de l'absence d'EDL (laissez passer du temps sans répondre, plus le temps passera moins elle pourra faire un EDL par huissier
- elle fait faire de suite l'EDL par huissier, vous êtes marron.

MOI: C'est genial votre idée pour l'EDL, mais j'ai lu que je ne pourrai pas laisser les clefs à la gardienne, car ça sera invalide, et comment pourrais-je consigner les clefs avant la fin du mois si la propriétaire elle ne sera pas disponible? Je ne veux pas les garder, sinon elle me fera payer des jours en plus dans les mois de juin! Je pense que je serai quand meme obligée de lui envoyer une lettre en disant que je vais laisser l'appartement à tale date et lui fixer un rdv pour les clefs.

(SCRIPTA MANENT VERBA VOLANT..Vous savez me dire gentiment ou je peux trouver une chose officielle ecrite qui dit que si l'etat des lieux n'est pas fait au moment de la rendue des clefs, alors je suis reputée d'avoir rendu l'appartement en bon etat?-et qui dit que je dois payer le mois par entier meme si je parts le22?)

Comment je pourrai demontrer que c'est elle qui ne peut pas faire l'etat des lieux avant la fin du contrat? Je dois lui envoyer une recommandée avec accusee de reception en lui donnant mes disponibilités pour l'etat des lieux?

A partir de quand je pourrai lui demander ma caution?

Si, au contraire, l'etat des lieux aura lieu dans les bons temps et elle me dira que ca ne suffit pas de cacher des griffures sur le mur avec des adesifs (le probleme est que c'est impossible de retrouver la meme couleur de peinture, car c'est son mari qui l'a cree, comment je peux alors reparer)?

La chose la plus importante: Si elle m'envoyera une lettre recommandée en disant que l'etat des lieux aura lieu apres le 6 du mois de juin..Comment je dois me comporter? Est ce que je serai obligée de le faire à cette date, vu que je n'ai aucune prouve d'avoir donné ma disponibilité avant? Et comment lui donner les clefs avant si elle ne le recupere pas parce que elle ne pourra pas?

[/citation]

Par **Domil**, le **08/05/2011 à 19:50**

oui, on a disgressé sur un problème tech (mais Fra répond beaucoup donc ça l'aide)

[citation]comment pourrais-je consigner les clefs avant la fin du mois si la proprietaire elle ne sera pas disponible? [/citation]huissier.

[citation]Comment je pourrai demontrer que c'est elle qui ne peut pas faire l'etat des lieux avant la fin du contrat? [/citation] LRAR donnant RDV pour l'EDL le jour de votre choix (prenez le temps de nettoyer le logement après le déménagement et de faire les travaux nécessaires non visible avec les meubles) et donnant aussi une heure (et proposez un changement d'heure uniquement si ça ne lui convient pas)

[citation]A partir de quand je pourrai lui demander ma caution? [/citation] dépôt de garantie ! 2 mois après la remise des clefs

[citation]Si, au contraire, l'etat des lieux aura lieu dans les bons temps et elle me dira que ca ne suffit pas de cacher des griffures sur le mur avec des adesifs (le probleme est que c'est impossible de retrouver la meme couleur de peinture, car c'est son mari qui l'a cree, comment je peux alors reparer)? [/citation] De toute façon on ne peut pas réparer des griffures sans les combler (reboucheur, poncer) puis repeindre le pan de mur. Achetez de la peinture blanche (même nature que celle qu'il y a), puis un colorant

[citation]La chose la plus importante: Si elle m'envoyera une lettre recommandée en disant que l'etat des lieux aura lieu apres le 6 du mois de juin..Comment je dois me comporter? Est ce que je serai obligée de le faire à cette date, vu que je n'ai aucune prouve d'avoir donné ma disponibilité avant?[/citation] vous ne venez pas, c'est tout

Par **AliceM**, le **09/05/2011** à **12:00**

Merci beaucoup pour votre reponse et bonne journée.

Alice