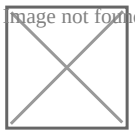

État des lieux de sortie et facturations

Par **Malherbes Yohann**, le **13/08/2018** à **10:55**

Bonjour je vous écrit pour avoir quelque renseignement. Je louais un logement depuis octobre 2010, ce logement a été racheter en 2015 par un particulier et ce particulier à délégué les paiements de loyer etc à un huissier administrateur d'immeubles.
J'ai rendu mon logement depuis le 11 juillet 2018, l'huissier qui s'est occuper de l'état des lieux de sortie à rempli ceci sur une feuille en me prétextant qu'il était pressé et ma renvoyé l'état des lieux rempli correctement par mail une fois le logement rendu, en me demandant de lui retourné l'état des lieux de sortie signé, ce que j'ai fait.
Depuis le renvoie de l'état des lieux de sortie signé par mes soins, il ne m'a toujours pas renvoyer le document imposant sa signature, je n'est donc que la copie signé par mes soins et cela fais 1 mois depuis le 11 août, et malgré ma demande par mail je n'est pas eu de réponse de sa part.
Je n'est toujours pas reçu non plus le détails des montants que je pense lui devoir car des travaux comme le remplacement du papier peint etc dois être fais.

J'ai donc plusieurs question à vous poser :

1) Était il en droit de m'avoir demander de signé sans que lui ne l'est signé auparavant ?

2) Il dois me renvoyer à son tour une copie de l'état des lieux de sortie accompagné de sa signature, sachant que je l'est déjà signé, quel est le délai pour me la renvoyer?

3) Quel est le délai pour qu'il m'envoie le décompte que je lui devrais et dois t'il mentionné pour chaque somme du, à quoi correspond cette somme ?

4) Sur l'état des lieux de sortie est noté le relevé EDF du compteur à l'intérieur du logement et celui à l'extérieur du logement. C'est une location vide et je précise que l'agence qui me louais le logement avant le rachat par le nouveau propriétaire, de 2010 à 2015, payais l'EDF et m'ayant dis que l'EDF était à leurs charge. Même si rien n'indique le contraire dans le bail, l'agence a toujours payer L'EDF et le compteur était ouvert à leurs nom. D'ailleurs je n'est pas de relevé de compteur de fait pour l'état des lieux d'entrée et le nouveau propriétaire a lui même fais la réouverture du compteur. Donc comme le compteur EDF étant au nom du proprio , cela est il bien à lui de payer L'EDF sachant que rien n'indique sur le bail que je dois payer L'EDF consommé ? Était il en tors de me réclamer subitement ou bout de 2 ou 3 ans de L'EDF, en me réclamant simplement des facture Aléatoires, et en me menaçant de faire couper le compteur si je ne payais pas. Ce serait considéré comme de la revente d'énergie que seul les fournisseurs peuvent faire que l'on m'a dis, est ce bien vrai qu'il n'est pas en droit de me réclamer ces factures EDF ?

5) J'ai des arrièrer de loyer qui ont commencé il y à quelque temps suite à des difficultés ,

mais depuis le rachat par le nouveau propriétaire je n'est jamais reçu de quittance de loyer , et sur les appel de loyer qu'il m'envoie tout les mois, il n'y a jamais rien d'indiquer ce que j'ai deja réglé auparavant aussi bien en partie où en totalité , est ce normal ? Et avais t'il le droit de se servir de mon APL pour régler d'autre facture comme la taxe d'ordure ménage ou l'eau, prétextant que les factures les plus ancienne sont priotaires ?

PS: Si vous avez des textes de lois ou toute autre information pour m'aider, je suis preneur. Je n'est pas aucune nouvelle sur mon dépôt de garantie non plus.

En vous remerciant d'avance pour vos futures réponse à mes questions.

Par **janus2fr**, le **13/08/2018** à **11:15**

Bonjour,

1 - Vous avez été très imprudent de renvoyer l'état des lieux avec votre seule signature. Ainsi, le bailleur dispose d'un document signé par vous sur lequel il peut faire tous les ajouts qu'il veut sans que vous ne puissiez prouver ces ajouts faute d'un exemplaire signé du bailleur ! On ne fait jamais cela !!!
L'état des lieux est signé le jour même de son établissement par les 2 parties en 2 exemplaires et chacun repart avec le sien. Il ne faut accepter aucune autre façon de faire !

2 - Le bailleur n'a, à présent aucune obligation de vous renvoyer l'état des lieux. Sauf s'il prétend vous retenir des sommes sur votre dépôt de garantie, auquel cas il devra justifier ces retenues par la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie et, bien sur, des devis ou factures des travaux de remise en état.

4 - Vous avez raison, le bailleur n'a pas le droit de vous refacturer votre consommation d'électricité.

5 - Lorsque vous remettez de l'argent au bailleur, vous avez 2 possibilités. Soit vous spécifiez l'objet de cette somme et le bailleur ne peut pas l'affecter à autre chose (par exemple si vous notez "loyer de juillet", il peut affecter cette somme qu'au loyer de juillet), soit vous ne spécifiez rien et le bailleur affecte cette somme aux dettes les plus anciennes.

Concernant les quittances, il faut déjà que vous les demandiez pour les avoir..

Par **Malherbes Yohann**, le **13/08/2018** à **11:35**

Bonjour janis2fr, merci pour votre réponse. Je voulais avoir quelque précisions. Concernant l'état des lieux de sortie, il me la envoyé par mail me demandant de paraphé chaque pages avec mes initials et de lui renvoyé, ce que j'ai fais par courrier. J'ai donc garder une copie de l'état des lieux paraphé par mes soins. Si le cas échéant ils me fais des ajouts qui ne sont pas dans la copie que j'ai, puis-je faire faire jouer cette copie ? J'ai aussi garder tous les mails qu'il m'a envoyé y compris le mails me demandant de lui retourné l'exemplaire sortant signé. Je n'est toujours pas de nouvelle pour mon dépôts de garantie non plus. Au niveau de la

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

facturations il y a t'il un délai pour me présenter des facture ou devis concernant les travaux qu'il aura à effectué car l'on m'a dis que des devis était suffisant et ce, même sans travaux fais de sa part. Dois t'il m'indiqué pour chaque somme quel est la nature de ces travaux ou factures, comme L'eau, la taxe ordure ménagère etc.. ? Concernant les quittance, je lui est déjà demander plusieurs fois de me les fournir, en lui demandant de me détaillé les somme que j'ai payé et à quoi elle corresponde. Je vous remercie de vos reponse cela va grandement m'aider

Par **janus2fr**, le **13/08/2018** à **14:58**

[citation]Bonjour janis2fr, merci pour votre réponse. Je voulais avoir quelque précisions. Concernant l'état des lieux de sortie, il me la envoyé par mail me demandant de paraphé chaque pages avec mes initials et de lui renvoyé, ce que j'ai fais par courrier. J'ai donc garder une copie de l'état des lieux paraphé par mes soins.Si le cas échéant ils me fais des ajouts qui ne sont pas dans la copie que j'ai, puis-je faire faire jouer cette copie ?[/citation]
Vous ne pouvez pas vous appuyer sur un exemplaire non signé du bailleur. Là est le problème justement. Alors que le bailleur, lui, possède un exemplaire signé par vous qui fait donc foi pour lui.

[citation]
Je n'est toujours pas de nouvelle pour mon dépôts de garantie non plus. Au niveau de la facturations il y a t'il un délai pour me présenter des facture ou devis concernant les travaux qu'il aura à effectué car l'on m'a dis que des devis était suffisant et ce, même sans travaux fais de sa part. Dois t'il m'indiqué pour chaque somme quel est la nature de ces travaux ou factures, comme L'eau, la taxe ordure ménagère etc.. ?[/citation]
Le bailleur a un délai d'un mois après la remise des clés pour vous rendre votre dépôt de garantie quand les états des lieux d'entrée et de sortie sont identiques, deux mois dans le cas contraire.

[citation]
Concernant les quittance, je lui est déjà demander plusieurs fois de me les fournir, en lui demandant de me détaillé les somme que j'ai payé et à quoi elle corresponde. Je vous remercie de vos reponse cela va grandement m'aider[/citation]
Avez-vous fait cette demande "officiellement", donc par LRAR ?

Par **Malherbes Yohann**, le **13/08/2018** à **15:10**

Non je ne lui est fais qu'une demande par mail ou courrier simple. Dans ce cas concernant la facturation pour l'état des lieux de sortie, puisqu'il ne m'a toujours rien envoyé depuis l'état des lieux le 11 juillet 2018, est ce que je serais mieux d'attendre le délais de 2 mois et si au delà du 11 septembre, même si il rajoute quoi que ce soit sur l'état des lieux et que je reçois une facturation ou un devis concernant des travaux ou loyer que je dois, je pourrais lui répondre justement que le délais étant de 2 mois je suis en mesure de refuser sa demande puisque les 2 mois seront dépasser, et qu'il garde le dépôt de garantie ? Ou cela ne fonctionnera pas ? Sachant que vu les travaux et le petit peu de loyer que je dois, le dépôt de garantie sera pris.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés