Image not found or type unknown

Ai-je bien fait de saisir le juge de proximité ?

Par **klimelle**, le **09/08/2012** à **15:10**

Bonjour,
j'ai du saisir le juge de proximité pour la resistitution de mon DDG (le bailleur me rend 515 euros sur 1400 euros).Convocation au 4 octobre 2012 .
J'ai un EDL entrée signé par tout le monde (agence n°1, proprio et nous).
Lors du départ, présence de l'agence n°2, les propio et nous. Je précise que le préavis a été signifié en bonne et due forme et respecté (3 mois) Lors de l'EDL de sortie, quelques remarques du proprio sans importance et ce la se termine en rendant les clefs dans la main de l'agent immobilier, qui les remets aux proprio, qui nous disent " rendu de la caution intégrale pour la fin du mois" Genial !!
Nous demandons à l'agence de nous remettre L'edl de sortie, et nous dit de passer à l'agence dans la semaine.
Le jour J, il nous fait un EDL de sortie RAS par rapport à l' EDL d'entrée (N.B. Ce document est soussigné par lui même, dit avoir été mandaté par les priprios , mais ce qui m'inquiète, c'est qu'il n'est signé que par lui et nous (la cas bailleur reste vide)
Biensur, reception d'un chèque de 515 euros au bout de 70 jours au lieu de 1400 euros avec une liste de reparations et frais
inacceptables. (du genre retapissage complet de la montée d'escalier car soit disant arrachée alors que dans EDL entrée, stipulée en moyen état car décollée (normale, elle date de 1968)).
Remplissage de la cuve de fioul (400 euros) alors que rien est marqué à ce propos dans l'EDL entrée (ni la quantité présente, ni qu'il fallait qu'on en remette....) Je vais arréter là les frais mais tout me semble injustifié...
Voici mes questions :
- L' EDL de sortie est -il valable, si seulement signé de l'agence et nous ?
- Si EDL de sortie non valable, est ce que la L'article 1731 fonctionne dans le sens inverse (sans EDL sortie, le bailleur est réputé avoir repris les lieux en bon état) ? Je ne voit rien à ce sujet?
- Lors de ma demande de convocation au greffe, il m'a été demandé de fournir tous les docs en doubles (ce que j'ai fait) j'ai donc reçu ma convocation, mais les proprio ont-ils reçu la leur? Dois-je les prévenir et leur fournir les doubles des doc ou les ont-ils reçu avec la convocation?
- Enfin, mes oreilles sont grandes ouvertes pour tous les conseils que vous desirez me donner pour le grand jour.
Merci de votre aide.
Klimelle.

Par **janus2fr**, le **09/08/2012** à **15:26**

[citation]- L' EDL de sortie est -il valable, si seulement signé de l'agence et nous ? [/citation]
Là, tout dépend du mandat signé entre le propriétaire et l'agence, car c'est lui qui fixe les attributions de l'agence.

[citation]- Si EDL de sortie non valable, est ce que la L'article 1731 fonctionne dans le sens inverse (sans EDL sortie, le bailleur est réputé avoir repris les lieux en bon état) ? Je ne voit rien à ce sujet? [/citation]
Oui, s'il n'existe pas d'EDL de sortie, vous êtes censé avoir rendu le logement en parfait état, et aucune retenue ne peut avoir lieu sur votre DG au titre d'éventuelles réparations.

Si l'EDL est valable, seules les dégradations mises en évidence par comparaison entre les 2 EDL (entrée et sortie) peuvent donner lieu à retenue sur le DG.
De plus, ces retenues doivent être proportionnelles aux dégradations (on ne peut vous retenir le prix d'un retapissage complet pour 2 trous non rebouchés par exemple). De même, la vétusté doit être prise en compte (on ne peut vous retenir la totalité de la somme si le papier peint est vieux de 20 ans par exemple).

Et petit conseil, ne repartez jamais d'un EDL sans votre exemplaire signé des parties. Vous avez pris un gros risque ici en laissant l'agence repartir avec le seul document signé. Elle aurait pu rajouter dessus ce qu'elle voulait.
L'EDL doit être rédigé en 2 exemplaires identiques sur place, ou une copie doit être faite immédiatement avant signature.

Par **klimelle**, le **09/08/2012** à **15:42**

Merci de votre réponse, Mais[citation]Là, tout dépend du mandat signé entre le propriétaire et l'agence, car c'est lui qui fixe les attributions de l'agence. [/citation] : Le papier signé par l'agent commence par : Je soussigné, Mr X, agent immobilier à Y, avoir été [s]mandaté[/s]par Mr et Mme Z pour réaliser l'état des lieux.....
Donc je pense qu'il est valable (m^me si pas signé par les Propiétaires..., Qu'en pensez-vous?
Puis [citation] Vous avez pris un gros risque ici en laissant l'agence repartir avec le seul document signé. Elle aurait pu rajouter dessus ce qu'elle voulait.
[/citation] L'agent est reparti à son agence sans aucune signature. Il l'a redigé dans son bureau, nous a fait venir 2 jours après pour le signer et nous sommes repartis avec un exemplaire RAS.
Je pense etre dans mon bon droit mais je m'inquiète tellement...Nous sommes des "petits" face à ces propriétaires...Ils tiennent les ficelles...En fait, je suis morte de trouille d'aller au tribunal...

Par **janus2fr**, le **09/08/2012** à **15:49**

[citation]Le papier signé par l'agent commence par : Je soussigné, Mr X, agent immobilier à Y,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

avoir été mandaté par Mr et Mme Z pour réaliser l'état des lieux..... [/citation]
L'EDL est valable si effectivement l'agence est bien mandatée pour le faire. Que l'agence l'écrive, c'est autre chose...
Mais bon, il n'y a pas trop de raison de douter que ce soit bien le cas. Alors le propriétaire n'avait pas à signer, la signature du mandataire suffit. Pour exemple, ça fait 20 ans que je confie mes locations à une agence, mandatée pour tout acte, et je n'ai jamais signé ni un bail, ni un EDL...

[citation]L'agent est reparti à son agence sans aucune signature.[/citation]
Là OK, c'est donc correct.
Hélas, ce n'est pas toujours ainsi, beaucoup d'agence font signer l'unique exemplaire en promettant d'en faire parvenir ensuite une copie au locataire. Ce qu'il ne faut jamais accepter...

Par **klimelle**, le **09/08/2012** à **16:00**

Merci pour vos réponses, je suis rassurée...Nous avons toujours été super reglo et ne comprenons pas pourquoi ce changement de visage...Avez vous des conseils pour mon passage devant le juge, le 4 octobre?

Par **marie076**, le **28/08/2012** à **17:13**

Bonjour,
[citation] Lors de ma demande de convocation au greffe, il m'a été demandé de fournir tous les docs en doubles (ce que j'ai fait) j'ai donc reçu ma convocation, mais les proprio ont-ils reçu la leur? Dois-je les prévenir et leur fournir les doubles des doc ou les ont-ils reçu avec la convocation? [/citation]
Oui c'est ce que font tous les greffes, alors qu'en fait les documents devraient être remis le jour de l'audience. Le mieux serait de demander au greffe si les documents ont ou pas été envoyés, sachant que vous pouvez toujours les transmettre le jour de l'audience

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés