



Etat des lieux non contradictoire du fait du bailleur

Par **eriko**, le **12/08/2020** à **09:55**

Pendant la période du confinement le bailleur (social) a exigé que ma **demande de congé du logement** se fasse par lettre recommandée et non par mail ou par un document signé remis au gardien contre récépissé . Vu les délais de reception de la lettre recommandée il a ainsi "gratté "10 jours de loyer supplémentaires ! En revanche pour la remise des clefs précédent l'etat des lieux de sortie il m'a laissé un message sur mon repondeur me demandant de laisser les clefs dans la boîte à lettre de l'accueil gardien , ajoutant que l'état des lieux de sortie se ferait à une date ultérieure ! **donc pas de date précisée(*)**; .Après lui avoir répondu par mail qu'une remise des clefs sans récépissé equivalait à une non remise des clefs **et souligné au passage sa malice et l'incitation à la faute du locataire** , j'ai finalement remis les clefs dans la boîte aux lettres en présence d'un témoin et en filmant la scene le 27 Avril 2020 à 15h30. Ensuite j'ai téléphoné au gardien qui n'a pas répondu (une constante vérifiée à plusieurs reprises) et laissé un message sur son répondeur pour lui confirmer que les clefs avaient bien été déposées et que j'attendais son appel pour savoir à quelle date il effectuerait l'etat des lieux de sortie . il n'a pas répondu , et en fait a attendu mon départ ainsi que celui du témoin vers 15H30 pour effectuer seul l'etat des lieux de sortie à 17 heures en mentionnant sur le document que j'étais présent! et la mention état des lieux de sortie contradictoire! par la suite j'ai reçu un montant des réparations (depôt de garantie déduit) de 450 euros que je n'ai pas payé ; ce bailleur m'a fait savoir qu'il engagerait des poursuites si je ne payais pas ; Au vu des moyens qu'il a mis en oeuvre pour me tenir à l'écart de l'état de lieux de sortie +le mensonge du gardien mentionnant ma présence **alors que non présent**, est il possible que je sois contraint de payer cette somme ? les conseillers de l'**Adil** m'ont conseillé de ne pas payer ;que faut il écrire au bailleur exactement pour confirmer que je m'oppose au paiement de la somme demandée ? En vous remerciant d'avance pour vos Conseils

Eriko

*A noter que je compte opposer(**si procédure par le bailleur**) que j 'aurai du etre informé de la date d'état des lieux de sortie par lettre recommandée . puisque lui même l'a exigé pour la demande de congé du logement . ..

Par **eriko**, le **13/08/2020** à **09:59**

je n'ai pas d'assurance juridique. je devrais donc recourir éventuellement à l'aide juridictionnelle si elle m'est accordée ou me défendre tout seul . j'ai été obligé pendant la période du confinement de chercher l'info sur internet car les conseillers de L'ADIL .Ne recevaient pas . le problème est que sur internet je ne trouve aucun équivalent de ma situation . En général il est question d'un locataire qui n'a pas assisté à l'état des lieux de sortie parce que parti (par exemple) sans laisser d'adresse et de ce fait l'EDLS n'est pas signé .Mais jamais d'un bailleur qui ruse pour que l'état des lieux de sortie ne soit pas effectué en présence du locataire tout en écrivant le contraire !

Dans mon cas le bailleur a d'abord donné des instructions au gardien d'immeuble pour qu'il ne vienne pas au pré état des lieux de sortie alors qu'un rendez vous avez été fixé avec lui :

Ce qui m'a empêché de connaître et surtout de discuter des réparations qui seraient à ma charge éventuellementle gardien n'a jamais répondu aux appels téléphoniques .le bailleur pour se justifier de cette absence à ce pré-etat des lieux (mais explications données 3 jours plus tard!) a invoqué la période de confinement pour me demander le dépôt des clefs dans la boîte aux lettres du gardien et sans fixer la date de rendez vous de l'état des lieux . Enfin le gardien a remis un état des lieux de sortie attestant de ma présence alors qu'il l'a effectué sans moi. Par la suite il m'a informé que c'était le bailleur qui lui en avait donné l'ordre.. que dit la loi sur cette situation ?que vaut l'état de lieux de sortie ? Faut il payer les réparations et quels arguments pour les contester ?

Par **eriko**, le **13/08/2020** à **10:35**

Merci pour la réponse .c'est un acte unilatéral mais qui nécessite une longue lettre recommandée pour décrire toute les séquences avant et jusqu'à l'état des lieux de sortie .

sinon le fait de ne pas l'avoir signé l'EDLS ,ne permet pas à un juge de connaître la raison de cette non signature . . il peut penser à la lecture du document que l'état des lieux n'a pas été signé parce que je n'étais pas d'accord sur les remarques du gardien ce jour là . Mais que j'étais bien sur place et que l'état des lieux de sortie a eu lieu contradictoirement puisque c'est écrit par le gardienla faute du bailleur ne serait elle pas de ne pas avoir proposé un autre EDLS par lettre recommandée ?

Puisque lui même avait exigé de ne prendre en compte ma demande de congé du logement que si elle lui était adressée en lettre recommandée ! Ce qui au passage lui a permis de gratter 10 jours de loyer supplémentaire en raison du délai d'acheminement de la lettre pendant la période du confinement.

Dois je rappeler ce point précis ?

Par **janus2fr**, le **13/08/2020** à **11:26**

Bonjour,

[quote]

Pendant la période du confinement le bailleur (social) a exigé que ma **demande de congé du logement** se fasse par lettre recommandée et non par mail ou par un document signé remis au gardien contre récépissé .

[/quote]

La loi 89-462 ne reconnaît que 3 façons de donner congé :

- La LRAR
- Le pli porté par huissier
- La lettre remise en main propre contre décharge

Donc il est normal que votre bailleur n'ait pas accepté un mail, en revanche, la lettre remise en main propre contre décharge aurait dû être acceptée, du moins si le gardien est bien considéré comme représentant du bailleur.

Concernant votre problème d'état des lieux, je ne comprends pas bien pourquoi vous avez accepté de remettre les clés avant l'état des lieux ? On remet les clés à la fin de l'état des lieux...

Comme l'a dit un intervenant précédent, le document rédigé unilatéralement par le bailleur, sans votre signature, n'a pas de valeur. Seul un huissier a le pouvoir de rédiger seul un état des lieux. Le bailleur aurait donc dû faire appel à un huissier...

Par **eriko**, le **13/08/2020 à 19:30**

Réponse à la question de Janus2fr: Pourquoi les clés ont été remises dans la boîte aux lettres du gardien avant d'effectuer l'EDLS?

Par MAIL le bailleur m'avait demandé de laisser les clés le 27 Avril 2020 dans la boîte aux lettres du gardien à cause du covid 19 pretextant que de ce fait je n'aurai pas de récépissé en retour ,en ajoutant que l'EDLS se ferait ultérieurement sans donner de date ! je lui avait répondu que c'était une incitation à la faute car il pouvait invoquer ensuite ne pas avoir eu les clés! je lui ai ensuite écrit que cette remise des clés ne serait effective que si la scène pouvait être filmée et en présence d'un témoin ce que j'avais lu comme envisageable sur internet . il se trouve que cela a pu se réaliser sinon je l'avais informé qu'il n'y aurait pas de remise des clés sans lettre recommandée de sa part fixant la date ultérieure de l'EDLS et que les jours séparant cette remise des clés de la date de l'EDLS ne lui seraient pas payés . Ce que j'ai lu également sur Internet . il se trouve que ce que je n'avais pas prévu c'est qu'après avoir eu les clés, le gardien qui m'avait toujours dit qu'il ferait l'ETLS sans moi l'a effectivement effectué à 17 heures ce jour là en écrivant que j'étais présent et que c'était un EDLS contradictoire le soir même à 19 heures j'ai reçu l'EDLS par mail où il était porté les mentions précitées . j'ai immédiatement écrit au bailleur à son adresse mail pour lui dire que son gardien avait menti et que de ce fait cet EDLS ne valait rien . Pourtant il n'a pas proposé d'autre EDLS et me demande 650 euros de réparations ce qui avec la caution déduite de 200 euros fait 450 euros ... il m'a écrit 3 fois en courrier simple en m'informant de poursuites

judiciaires qui engendreraient des frais ...En attendant ,avec ce montant de réparation meme si ne le paye pas je ne récupère pas non plus ma caution de 200 euros !

Est ce qu'en cas de proces à sont initiative je peux exiger le remboursement de la caution et des indemnités pour procédure d 'EDLS irrégulière , abusive ? gardien qui ment etc ...et surtout qu'est qu'il faut ne pas oublier d'écrire qui me mettrait en faute ?

Eriko

Concernant la demande de congé elle pouvait être remise au gardien qui etait le représent du bailleur mais c'est le bailleur qui s'y est opposé ...

Ecrit le 16/08/2020. En fait même si les clefs sont remises avant l'etat des lieux de sortie . Celui ci peut être effectué quelques jours plus tard dans le cas de circonstances exeptionnelles . lu sur un forum juridique . mon Bailleur ne l'a pas proposé préférant demander au gardien d'effectuer seul l'etat des lieux de sortie et d'ecrire que j'y assistai .

.

Par **eriko**, le **16/08/2020** à **08:25**

si le tribunal confirme que la procédure contradictoire n'ayant pas été respectée le bailleur est débouté de sa demande de paiement des réparations la contrepartie en sera t'elle que je récupérerai ma caution ?

.