



etat des lieux entré manquant

Par **francoise95**, le **14/04/2009** à **11:25**

Bonjour

J'ai loué mon appartement en mai 2007 par le biais d'une agence.

cette dernière a fait faire un état des lieux d'entrée par un huissier que ni moi ni mes locataires n'avons récupéré. L'agence a changé de propriétaire et , avec les nouveaux, nous avons cherché en vain de retrouver cet EL.

Mes locataires ont quitté les lieux en octobre. Lors de l'état des lieux de sortie il a été constaté qu'un radiateur électrique ne fonctionnait pas alors qu'il était quasi neuf(3 mois) a l'entrée dans les lieux. J'ai retenu le prix d'un nouveau radiateur sur la caution que conteste ma locataire. dans son courrier elle remarque bien que le radiateur ne fonctionnait pas mais ne m'en a jamais informé. par ailleurs elle avait refait le papier peint de la chambre pourtant neuf à son entrée dans les lieux, et sans doute en déposant le radiateur l'a abimé. suis je dans mon droit en retenant le montant de ce radiateur
merci de me répondre.

L'état des lieux de sortie a été fait fin octobre et le courrier date de fin mars.

Par **ardendu56**, le **14/04/2009** à **22:04**

Françoise95, bonsoir.

Vous êtes dans vos droits.

Si aucun état des lieux d'entrée n'est établi, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 fait référence au Code civil : «s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.» (art. 1731).

Au cours du premier mois :

Le locataire doit noter les points importants : si l'électricité ne fonctionne pas au moment de l'état des lieux, mieux vaut émettre des réserves sur ce point. De même, la loi a prévu que le locataire puisse faire modifier l'état des lieux au cours du premier mois de chauffe du logement en cas de défauts du système de chauffage (art. 3 de la loi de la loi du 6 juillet 1989). Il n'est pas rare que le locataire relève un défaut important lors des premiers jours d'occupation du logement. Par mesure de précaution, il a alors intérêt à le signaler au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Attention, vous avez 2 mois pour rendre la caution (moins les frais) si vous ne voulez pas être inquiétée.

J'espère avoir répondu à votre question.

Bien à vous.