



## mon propriétaire refuse de faire l'état des lieux

Par **ric**, le **13/04/2009** à **16:41**

Bonjour,

Locataire d'un appartement que je souhaitai quitter au plus vite en raison de problème d'humidité de moisissure et de fuites au plafond, j'ai contacté mes propriétaire afin de trouver un accord pour partir rapidement, ces derniers m'ont dit qu'ils étaient d'accord à condition que je trouve une personne pour reprendre le bail. Je leur ai donc présenté une personne qui souhaite le louer et j'ai envoyé une lettre avec accusé de réception pour leur annoncer mon départ comme convenu. Quelques jours plus tard en allant récupérer le courrier à mon ancien appartement je trouve une lettre de mes propriétaires me disant que je leur dois trois mois de loyer et qu'ils refusent de faire l'état des lieux de sortie. De plus en relisant mon bail je me suis aperçu qu'il manquait le dpe et l'ert ? que puis-je faire ? merci de votre aide

Par **ardendu56**, le **13/04/2009** à **17:19**

Ric bonjour,

### PAS EDL DE SORTIE

Le locataire est parti, l'EDL n'a pas été fait. [fluo]A partir du moment où les nouveaux locataires sont dans le logement (clé donnée par agence ou par propriétaire,) le propriétaire ne peut plus demander un EDL de sortie, ni conserver la caution de l'ancien locataire.[/fluo] De plus, il n'a plus le droit d'entrer dans un lieu habité ; sinon c'est la violation de domicile. Mais pour les nouveaux locataires cela implique qu'en absence d'état des lieux à l'entrée, ils sont présumés avoir reçu le logement en bon état et seront donc considérés comme responsable de toutes les dégradations.

### L'état des lieux de sortie du locataire

- L'hypothèse où [fluo]l'état des lieux n'est pas dressé au moment du départ du locataire sera cette fois préjudiciable au propriétaire,[/fluo] car il ne pourra pas établir l'état du logement et aura toutes les difficultés à prouver que les éventuelles dégradations sont imputables au locataire.

Textes de référence article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Toutefois le bailleur ne pourra revendiquer ce prétendu bon état si le locataire peut prouver que ce dernier a refusé d'établir un état des lieux d'entrée. La loi du 6 juillet 1989 prévoit à cet effet qu' « [fluo]à défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil

ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux ». [fluo]

Soucis pour le préavis, j'espère que vous avez la conservé la preuve de votre accord avec votre propriétaire.

**PREAVIS DE DEPART** Préavis de location : comment le réduire ?

Réduire le préavis à un mois ? Oui, mais à certaines conditions.

Six cas sont possibles

Le délai est ramené à un mois, à condition que le locataire le justifie et qu'il entre dans l'un des cas suivants :

- La perte involontaire de l'emploi (licenciement) ; départ à la retraite, abandon de poste et démission sont exclus. En revanche, un arrêt récent de la Cour de Cassation a reconnu le préavis réduit aux fins de CDD.
- La mutation professionnelle, quel que soit l'éloignement, même si elle est demandée par le salarié lui-même. Seuls les salariés sont concernés.
- Le fait de retrouver un emploi après une perte d'emploi. Premiers emplois, passez votre chemin !
- Etre titulaire officiellement de l'allocation du RMI. Le simple fait de pouvoir y prétendre ne suffit pas.
- Avoir plus de 60 ans et jouir d'un état de santé qui réclame un déménagement rapide.
- Etre un étudiant qui vient d'obtenir son premier emploi, (L. n°2002-73 du 17 janvier 2002).

Bon à savoir

- le préavis est réduit à un mois dès lors que l'un des deux conjoints, ou concubins signataires d'un Pacs, répond à l'une des conditions ci-dessus. A supposer bien sûr qu'ils soient, légalement, co-titulaires du bail.
- Dans le cas d'une mutation ou d'une perte d'emploi, peu importe que ce soit loin ou proche. Un locataire a obtenu un préavis réduit alors que son nouveau lieu de travail se situait à... trois kilomètres du logement qu'il quittait !

"il manquai le dpe et l'ernt ? que puis je faire ? "

Que voulez-vous dire par dpe et ernt.

Dans l'attente de vous lire...

Par **ric**, le **13/04/2009** à **17:28**

Merci pour votre réponse rapide ;

Je veux dire que dans le bail que j'ai signé il est marqué " qu un dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat de location.Ce dossier comprend le diagnostic de performance energetique, l contrat de risque d'exposition au plomb et un état des risques naturels et technologiques.Or je n'ai jamais signé ni eu connaissance de ces documents

Par **ardendu56**, le **13/04/2009** à **20:14**



Par **Domil**, le **30/03/2011** à **21:56**

[citation]voilà j'ai envoyé un préavis de départ à ma proprio, celle ci n'est pas partie le récupérer à la poste, du coup au bout de 15 jours, le recommandé m'est revenu...[/citation]  
Donc le congé n'est pas donné. Vous deviez soit renvoyer un congé en LRAR, soit le faire parvenir par huissier.

Le bailleur, s'il ne reloue pas, après votre départ, sera en droit de vous demander le loyer jusqu'à la fin du préavis

Par **cajol**, le **30/03/2011** à **22:37**

Pour le recommandé non retiré (dépassant les 15j), elle prétend qu'elle était à Paris alors qu'une semaine après je me suis rendue à son domicile à Toulouse pour ses vérifier ses propos, il s'est avéré qu'elle était chez elle et non pas à Paris... (j'ai mené ma petite "enquête"). C'est pour cette raison que je ne voulais pas renvoyer un préavis. Pour les clés, je songe à les envoyer dès demain par CHRONOPOST en ACCUSE DE RECEPTION, elle les recevra le 1ER avril sachant que je suis sensée quitter les lieux le 1er avril. Qu'en pensez-vous ?

Pour l'état des lieux, dois je lui envoyer une LRAR ? sachant quelle ne la récupéra pas... comme d'habitude...

je vous remercie pour vos réponses, elles me sont précieuses !

Par **Domil**, le **30/03/2011** à **22:38**

Votre enquête n'a aucune valeur. Votre congé n'a pas été envoyé. La loi prévoit la LRAR ou l'acte d'huissier expressement.

Par **cajol**, le **30/03/2011** à **22:50**

Si les 3 recommandés ne sont pas retirés. Peut on lui reprocher un abus ?

Vous dites que si le dossier va aux instances, rien ne lui sera reprocher ? 3 préavis, auxquels s'ajoute 1 état des lieux de sortie non effectué ?

merci

Par **Domil**, le **31/03/2011** à **11:58**

l'EDL n'est pas obligatoire. Si l'un des deux refuse de le faire ou de le signer, l'autre, si c'est dans son intérêt (ce qui n'est pas le cas du locataire), doit saisir un huissier

Par **gatee**, le **30/08/2013** à **11:49**

Bonjour voila deja 5 mois que j ai demenagé mon ancien proprietaire avec qui l entente etait difficile( il venait chez nous tous les deux jours inspecter)a refusé de faire l etat des lieux et par le meme fait a egalement refusé de nous rendre la caution 900 euros aujourd'hui 5 mois apres il nous menace de prendre un expert et nous reclame 1000 euros pour des sois disant degats en a t il le droit? Merci d avance pour vos reponses

Par **Laure3**, le **30/08/2013** à **13:13**

Bonjour,

Si le propriétaire a refusé d'effectuer un état des lieux, cela signifie que vous qvez rendu le logement en parfait état.

Il n'a absolument pas le droit de vous réclamer maintenant des travaux non indiqués sur un état des lieux que devait être signé pqr lui et pqr vous-même.

Il doit vous rendre votre dépôt de garantie (et non caution)dans son intégralité.

Envoyez lui un courrier Recommandé AR lui donnant 10 jours pour régulariser cette situation sous peine de saisir la justice.

Cordialement.

Par **Nadjou**, le **28/07/2015** à **20:49**

Bonjour mon père est décédé le 22 juillet 2015 le bail de mon père est au 3 août  
Aujourd'hui l appartement est vide mais le propriétaire n habitant pas dans la région ne veut faire que l État des lieux de sortie le 15 août .

De plus il nous demande d assurer la visite des lieux pour les prochains locataires

Comment puis je faire

Par **Groseille8**, le **22/09/2015** à **16:03**

mon proprietaire refuse de faire l etat des lieux apres la signature du bail est ce normal

**Bonjour,**

**La politesse voudrait qu'un message commence par "bonjour" et se termine par "merci".**

**Merci pour votre attention...**

Par **nat23**, le **23/11/2015** à **11:10**

bonjour,  
je suis actuellement au RSA,j'ai fait ma lettre de préavis pour 1 mois en lettre recommandée avec a.r le 14 septembre 2015 ,ma propriétaire ne veux pas faire l'état des lieux j'ai toujours des factures a payer pour se logement eaux EDF et assurances que je ne peut pas résilie sans état des lieux de sortie que dois je faire .elle ne me répons pas au téléphone.(j'ai toujours les clés en ma possession)  
cordialement