



Arrivé dans un appartement sale et abîmé

Par **Nathanmart**, le **16/09/2023** à **22:05**

Bonjour.

Je viens de faire l'état des lieux pour mon arrivé dans un petit appartement en location à Paris. Je précise avant toute chose que cette appartement est géré par une société de gestion immobilière, et que l'état des lieux a été réalisé par un professionnel (1 heure pour 18m², autant dire qu'il y a des détails).

Cet appartement n'était plus habité depuis environ 1 ans car l'ancien locataire a été expulsé. C'est une location non meublée, mais lors de ma visite il restait tout les meubles, décoration sur le mur. Il était convenus que l'appartement soit débarrassé avant mon arrivée.

J'arrive donc ce matin pour l'état des lieux, et là quelle fut ma surprise ! Les meubles ont bien été enlevés, mais il reste des dizaines d'affiches sur les murs. Il y avait même un tableau, que j'ai retiré avant que l'état des lieux de la pièce soit fait; heureusement car le mur est noir et déchiré à cet endroit là. Et ça à plusieurs endroit. Sans compter toutes les épingles enfoncées dans le mur.

Je vais devoir passer de l'enduit à certain endroit + peinture dans toute la pièce.

Mais ce n'est pas tout. Le logement est dans un état absolument dégueulasse ! Je ne parle pas d'un peu de poussière, mais plutôt d'une saleté vraiment énorme : nourriture derrière des endroits, douche complètement sale, trace d'urine sur la cuvette des toilettes et j'en passe...

Je suis vraiment étonné par cet état, d'autant plus que c'est censé être géré par des professionnels...

Que puis-je faire dans ce cas là ? Puis-je demander à la gestion locative de me payer les frais que je vais avoir pour tout remettre en état ? Je pense notamment à l'enduit, la peinture, une nouvelle cuvette de toilette.

Aussi que demander pour la non-propreté. Je vais les appeler lundi, mais je dois emménager aussi ce jour là, donc je vais nettoyer moi-même car je ne peux pas attendre dans un endroit aussi sale. J'ai cependant un peu plus de temps pour les murs.

Je précise que la saleté est indiquée pour littéralement tous les éléments sur l'état des lieux.

Je vous remercie pour l'aide que vous pourriez m'apporter.

Par **Pierrepaulejean**, le 17/09/2023 à 09:32

bonjour

lorsque vous avez visité le bien, vous aviez vu l'état du logement: pourquoi n'avez vous pas exigé un nettoyage complet des lieux avant votre emménagement?

avez vous un exemplaire de l'EDL d'entrée?

des photos sont elles mentionnées dans ce constat?

le document reflète t il la réalité?

vous pouvez aussi adresser un courrier en RAR au propriétaire c/o agence y (si vous n'avez pas son adresse) pour compléter cet EDL E (délai maxi 10 jours)

quand vous contacterez le mandataire en charge de la gestion, demandez lui d'intervenir en urgence pour le nettoyage en indiquant que vous allez contacter le service d'hygiène de la ville

si c'est possible, allez directement à l'agence lundi matin et essayez de voir le responsable de l'agence

Par **Nathanmart**, le 17/09/2023 à 10:17

Bonjour, merci pour votre réponse.

Il faut savoir que la visite a été assez rapide, donc je n'ai pas eu le temps de vraiment constater la saleté. De plus, il m'a bien été indiqué à l'oral que le logement allait être vidé ; il était pour moi implicite qu'il allait aussi être lavé.

J'ai l'exemplaire de l'EDLE. Il a été fait par un professionnel, et comme je disais ça a duré 1 h pour 18m2, donc chaque détails est présent. Pour quasiment chaque éléments, la mention « sale » est coché.

Le problème est que je dois emménager lundi, il y a peut-être de chance qu'un service de nettoyage soit envoyé immédiatement.

Cependant à qui revient la charge de la propreté à l'arrivée ? A l'agence immobilière ou au propriétaire (donc ici l'entreprise de gestion locative, qui n'est pas l'agence immobilière) ?

Cordialement

Par **Pierrepaulejean**, le 17/09/2023 à 10:39

l'agence immobilière (le mandataire) n'engage aucun frais par sa société

elle ne fait que gérer en fonction de ce qui est prévu sur le mandat de gestion

les frais de réparation imputables au propriétaire sont engagés par le propriétaire

vous auriez pu négocier une franchise d'un mois de loyer pour la mise en propreté , le bouchage des trous

faites des photos en plan large et en gros plan pour tous les défauts

Par **yapasdequoi**, le **17/09/2023** à **13:13**

Bonjour,

Les photos rassurent mais n'ont pas de valeur juridique si non annexées à l'état des lieux contradictoire.

Rappelez au bailleur l'artic e6 de la loi N°89-462

Le bailleur est obligé :

*a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par **une clause expresse** des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;*

Par **Nathanmart**, le **17/09/2023** à **13:32**

Il y a environ une centaine de photo annexées à l'état des lieux, donc à ce niveau là je suis tranquille.

Merci pour la référence de l'article, je l'utiliserai pour appuyer ma demande.