



## Assistante pour état des lieux

Par **audreylecomte**, le **05/04/2009** à **02:01**

Bonjour,

J'ai de gros problèmes avec mon propriétaire. Pour vous faire un résumé rapide : cafard, souris, humidité, travaux importants non réalisés qui rendent l'appartement difficilement habitable...

Je pense pouvoir dire que mon propriétaire et son mandataire sont de mauvaise fois. Je pourrais vous en donner mille exemples... En quatre ans, je les ai accumulés !

Aujourd'hui, je suis épuisée moralement et je veux quitter ce taudis. Je n'ai plus envie de me battre contre des moulins à vent.

Ce qui me préoccupe, c'est qu'un important dégât des eaux a provoqué un affaissement du sol. Les murs, les sols et les certains éléments sanitaires ont été endommagés. Les expertises ont conclu que je n'étais pas responsable du sinistre.

J'ai peur qu'ils essaient de me facturer des dégradations qui ne me sont pas imputables lors de l'état des lieux.

Par qui puis-je me faire assister ?

Merci d'avance de votre aide !

Par **ardendu56**, le **05/04/2009** à **11:29**

Bonjour Audrey,

Vos soucis intéresseraient l'ANIL ou ADIL de votre département.

Perdue, je vous conseille de faire appel à un conciliateur de justice.

Le conciliateur de justice peut vous être d'un grand secours lorsque vous êtes en désaccord avec une personne. Il gère les problèmes de voisinages et évite ainsi les procédures judiciaires. C'est un moyen simple, rapide et souvent efficace pour venir à bout d'un litige et obtenir un accord amiable.

C'est un bénévole, nommé par le premier président de la cour d'appel, qui facilite le règlement à l'amiable des conflits entre personnes physiques ou morales. Il est tenu à l'obligation de secret à l'égard des tiers et présente donc toutes les garanties d'impartialité et de discrétion. Il tient des permanences dans les mairies, reçoit chaque personne en privé, écoute leurs

doléances, se rend sur place au besoin et gère la situation (Les conciliateurs parviennent à gérer à l'amiable, 50% des litiges.)

Le conciliateur de justice peut également être désigné par un juge saisi d'un litige afin de trouver une solution amiable.

Ses compétences

Le conciliateur de justice peut intervenir dans de nombreuses affaires parmi lesquelles :

- problème de mitoyenneté,
- conflit entre propriétaire et locataire,
- conflit opposant un consommateur à un professionnel,
- problème de copropriété,
- querelle de voisinage ou de famille,
- désaccord entre fournisseur et client,
- difficulté dans le recouvrement d'une somme d'argent,
- contestation d'une facture, etc...

Le résultat de la conciliation

En cas d'entente, le conciliateur de justice peut établir un constat d'accord dans lequel les deux parties s'engagent l'une envers l'autre. Sa rédaction n'est obligatoire que lorsque la conciliation a pour effet la renonciation à un droit.

Le juge d'instance peut donner force exécutoire à l'acte exprimant cet accord si les parties en ont manifesté la volonté. Il a alors la même force qu'un jugement.

Echec de la conciliation

En cas de désaccord ou en l'absence de l'une des deux parties, chacun des adversaires reste libre de saisir le tribunal.

Si les deux parties sont d'accord, elles peuvent aussi demander à ce que l'affaire soit immédiatement jugée.

Concernant l'EDL de sortie

Pour cet état des lieux, il vous faut :

- Avoir nettoyé correctement le logement
- Avoir réparé les trous et autres éléments qui vous incombent (lien vers la liste des réparations locatives en bas de page)
- Avoir rassemblé les trousseaux de clés
- S'être muni de votre état des lieux d'entrée pour effectuer la comparaison

Cette étape est délicate, il faut être attentif à tout et bien s'entendre avec le propriétaire sur la signification des termes et des faits :

Par exemple, "peinture défraîchie" (c'est de l'usure normale qui ne vous incombe pas) mais "papiers arrachés" relève d'un mauvais entretien de votre part.

L'état des lieux de sortie doit à nouveau être signé par les 2 parties, c'est après cette étape que le propriétaire est engagé à vous restituer votre dépôt de garantie (selon la loi il a deux mois pour s'y soumettre). Ne sous-estimez pas cette étape car le montant du dépôt de garantie restitué sera réalisé en fonction du décalage constaté entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie. Décret n° 87-712 du 26 août 1987

Bon courage à vous.

Par **audreylecomte**, le **05/04/2009** à **12:44**

Bonjour et merci de votre réponse,

Je suis déjà passée par de nombreuses expertises, devis et autres lettres RAR... Sans que mon propriétaire ne réagisse. J'ai abandonné l'idée qu'il fasse les travaux tant que j'occupe l'appartement. Il est en conflit avec les voisins et le syndic qui vont l'assigner en justice. Je n'en peux plus. Je veux juste partir sans me faire avoir, récupérer mon dépôt de garantie et ne plus entendre parler de tout ça !

Pensez-vous qu'une association, qu'un expert de mon assurance ou que le conciliateur que vous me conseillez puissent assister à l'état des lieux ? Pour essayer de faire entendre raison à mon propriétaire car j'ai peur qu'une fois de plus il fasse preuve de mauvaise foi...

Selon les experts des assurances et ceux du BTP, tous les travaux de refecton que je pourrais entreprendre ne serviraient à rien. Le sol de la moitié de l'appartement est à détruire.

- Les peintures seront salies par la poussière du chantier.

- Les éléments sanitaires (évier de cuisine, douche et lavabo) sont déscellés ou légèrement pliés. Refaire les joints seraient inutile. Ceux qui sont en place font environ un centimètre et demi tellement le sol est affaissé... ils ont été réalisés dans l'urgence et sont grossiers car normalement provisoires.

- les fissures réapparaîtront à cause des vibrations du chantier.

Je comptais demander l'autorisation à mon propriétaire de ne pas les faire mais je pense que je vais m'abstenir... Histoire de ne pas compliquer la situation...

Merci pour votre aide

Par **ardendu56**, le **05/04/2009** à **13:40**

Audrey,

Vous frolez le logement insalubre. L'EDL d'entrée a-t-il été fait ? Correspond-il à celui de sortie ?

L'ADIL pourra vous vous aider, mais aussi la mairie, le conciliateur... Ne désespérez pas et bon courage.

Par **audreylecomte**, le **05/04/2009** à **16:11**

Merci de vous intéresser à mon cas !

Désolée si mes posts sont longs mais la situation est complexe.

A mon entrée, l'appartement n'était pas neuf mais dans un état correct. A l'époque, j'ai fait inscrire sur l'edl un sol en pente dans la cuisine et la salle de bain ainsi qu'une fissure sur le carrelage. Bêtement, j'ai pensé que c'était une malfaçon lors de la pose du carrelage (ce qu'a affirmé l'agent immobilier...)

Selon les experts, j'aurais dû y avoir le signe que le sol était imbibé d'eau et que les poutres commençaient à céder. N'est pas un pro du btp qui veut...

L'état de l'appartement s'est dégradé d'un seul coup mais c'est la conséquence d'une fuite qui

perdre depuis des années et qui n'est pas de mon fait selon les experts.

[fluo]Mon problème n'est plus de faire remettre l'appartement en état. J'ai abandonné cette idée depuis longtemps.[/fluo]

Au début, j'ai espéré, pendant trois mois, que mon propriétaire ferait les travaux (grâce à la pression commune du syndic, des assurances et la mienne). Puis, j'ai contacté l'adil et la mairie de Paris : délai d'intervention d'au moins trois mois. Une solution me paraissait plus simple et plus pacifique : donner mon congé... mais j'ai perdu mon emploi. J'avais d'autres chats à fouetter et j'ai laissé tomber le "dossier appartement". Aujourd'hui, j'ai les moyens financiers et la situation pour partir.

[fluo]Je veux simplement tourner la page et m'installer dans un endroit sain et agréable sans qu'il me pose de problème ou me réclame le remboursement des travaux qu'il effectuera.[/fluo]

[fluo]Pensez-vous que je puisse lui demander de me laisser partir sans faire les travaux qui m'incombent puisqu'ils seront inutiles ?[/fluo]

Pour moi ce ne serait que la reconnaissance du calvaire que je vis

Merci de votre attention

Par **ardendu56**, le **05/04/2009** à **17:57**

Audrey,

Je doute que votre bailleur vous laisse partir "comme ça." Rien ne vous empêche de tenter mais...

Je pense qu'il tirera sur la corde, et que c'est là que le conciliateur de justice interviendra. Il vous accompagnera dans toutes vos démarches. Vous y arriverez avec son aide.

Vous avez de nombreuses lettres, courriers qui démontrent vos problèmes, ce sont des preuves.

Gardez courage, Audrey.