



Etat des lieux de sortie et propriétaire qui "fait le mort"

Par **Jeremi**, le **27/01/2011 à 18:37**

Bonjour à tous.

Je suis actuellement sous pression par mon propriétaire, et je vous écris donc pour vérifier que je suis dans mon bon droit....

Je m'explique.

Originaire du nord de la France, j'ai emménagé à Rouen pour un premier emploi, que j'ai perdu, j'ai donc décidé de remonter dans le nord.

18 novembre : fin de mon CDI.

22 novembre : envoi de la lettre de préavis réduit (à 1 mois donc) avec justificatif de fin de CDI

23 novembre : signature de l'accusé de réception par le propriétaire. Le bail se finira donc le 23 décembre.

10 décembre : je joins mon propriétaire en lui demandant un rendez-vous pour l'état des lieux, je lui annonce que je quitte le département le 15 décembre, il dit qu'il va me rappeler le lendemain.

13-14 et 15 décembre : sans nouvelles de mon propriétaire, je tente de l'appeler 14 fois (oui oui), et lui laisse 4 messages. Je déménage donc le 14 et campe dans l'appartement le 15 toute la journée en attendant de ses nouvelles. Je décide de partir le 15 au soir.

16 décembre : j'ai donc quitté l'appartement et attends toujours des nouvelles du propriétaire, je reçois un appel d'un particulier qui souhaiterait visiter l'appartement, apparemment le propriétaire leur donne mon numéro et leur dit de se débrouiller.

23 décembre : fin officielle du bail, toujours pas de nouvelles du propriétaire, je tente de le rappeler sans succès.

3 janvier : toujours sans nouvelles du propriétaire, je décide de lui renvoyer les clefs de l'appartement en recommandé contre signature.

4 janvier : propriétaire absent, il est avisé du courrier.

7 janvier : j'appelle mon propriétaire pour l'informer de ma démarche et lui demander de

récupérer les clefs. Il dit me rappeler le lendemain.

24 janvier : mon propriétaire m'appelle et m'informe qu'il a contacté un avocat. Selon lui je suis obligé de me présenter à Rouen pour faire l'état des lieux.

Dans le même temps, le courrier recommandé revient à mon domicile (le propriétaire n'a pas été le chercher), sauf que l'enveloppe est ouverte, et que les clefs ne sont plus dedans.

Je me retrouve donc aujourd'hui dans la mouise jusqu'au cou, puisque les divers devis que j'ai fait m'annoncent entre 200 et 500€ pour faire ouvrir la porte de l'appartement et faire des doubles des clefs perdues....

Ma question est donc aujourd'hui, est-ce que j'ai eu raison de lui renvoyer les clefs par la poste, et quels sont mes recours ?

Par avance merci à tous !!
Cdt.

Par **Domil**, le **27/01/2011** à **22:07**

Vous deviez donner RDV à votre bailleur pour l'EDL dans le congé en lui laissant la possibilité de changer la date si ça ne convenait pas (donc en l'absence de réponse, le RDV était donné).

Ensuite, s'il ne vient pas à l'EDL, il n'y en a pas. Il appartient alors au bailleur de mandater un huissier qui doit vous convoquer au moins 7 jours à l'avance. A défaut, pas d'EDL, le locataire est réputé avoir rendu le logement en bon état.

Votre erreur est de ne pas avoir remis les clefs. Vous auriez du lui envoyer par colis recommandé avec accusé de réception, le mieux étant une remise par huissier, tout de suite. Vous êtes donc redevable d'une indemnité pour les jours d'occupation après la fin du bail (tant que vous n'avez pas remis les clefs, c'est que vous occupez le logement).

"recommandé contre signature", l'expression m'inquiète. C'est soit un colis simple avec remise contre signature, soit un colis recommandé.

Attendez de recevoir la convocation de l'huissier pour l'EDL (mais vous devrez payer la moitié des honoraires) ou allez à l'EDL. Oui, vous êtes dans la mouise.

Par **Jeremi**, le **27/01/2011** à **22:21**

Justement, je lui ai proposé une date pour l'EDL mais elle ne lui convenait pas, et donc il devait me rappeler pour m'en donner une qui l'arrangeait mieux, ce qu'il n'a pas fait.

Considérant qu'il ne ferait pas d'EDL, j'ai décidé de lui renvoyer les clefs, or, je lui ai envoyé

en LETTRE recommandée AR (et oui, pas colis, d'où aucun dédommagement de La Poste pour les clefs perdues), mais le propriétaire, malin, n'a pas été chercher le recommandé...

Donc si j'ai bien compris, et d'après ce que vous disiez sur une autre discussion, j'étais dans les règles jusqu'au moment où il n'a pas été chercher son recommandé. (c'est ça ?)

Et donc, tout simplement, je me suis fait avoir et en plus de devoir payer le serrurier je vais devoir lui offrir un mois de loyer bonus sous prétexte qu'il a fait le mort pendant 1 mois ???

Je voudrais pas faire mon caliméro là, mais c'est vachement injuste :-/

Par **Jeremi**, le **27/01/2011 à 22:23**

Je n'ai vraiment aucun recours face à ce propriétaire qui ne réponds pas au téléphone et qui refuse ses recommandés ?

Par **Domil**, le **28/01/2011 à 00:00**

Et vous n'avez pas la LRAR retournée non ouverte avec les clefs dedans que vous pourriez ouvrir devant le juge, si j'ai bien compris.

[citation]je lui ai envoyé en LETTRE recommandée AR (et oui, pas colis, d'où aucun dédommagement de La Poste pour les clefs perdues), [/citation]
si si, il suffit de faire un colis recommandé (ça existe, c'est différent du colis suivi remis contre signature). Là des clés dans une lettre, ça se déchire.

Pour ceux qui lisent (ce n'est pas pour enfoncer le clou sur une erreur de votre part, c'est trop tard) : colis recommandé et si retour ou bailleur que l'on sait de mauvaise foi, remise par huissier.

Dans l'absolu, vous pouvez refuser d'aller à l'EDL tant qu'un huissier ne vous convoque pas MAIS dans votre cas particulier, vous avez le coup des clés donc vous avez tout intérêt à tenter l'amiable. Donc d'y aller, de voir ce qu'il va mettre sur l'EDL, voir si là vous acceptez de signer ou pas (et toujours : on ne signe pas, si pas en deux exemplaires et que le bailleur ne vous a pas remis le votre signé par lui). Surtout ne croyez rien qu'il vous dira oralement.

Par **Jeremi**, le **28/01/2011 à 00:59**

Je vais être franc, la réponse ne me plaît pas du tout, mais un grand merci quand même pour

votre aide.

Bilan des courses :

- Je vais devoir payer 300€ de serrurier.
- Je vais devoir payer un mois de loyer supplémentaire à mon propriétaire.
- Lui n'aura rien à payer alors qu'il est clairement de mauvaise foi...

C'est beau la vie... :-)

Par **Domil**, le **28/01/2011** à **01:21**

ça ne vous consolera pas, mais on se fait tous avoir une fois et après on ne fait plus confiance.

Mais une fois que vous aurez les éléments, il pourrait y avoir matière à contester. Par exemple, il sera obligé de vous donner copie de la facture de l'ouverture de la porte, donc on aura la date. Peut-être qu'il y aura matière à contester avec la date de première présentation de la LRAR contenant les clefs. De plus, il a donc pris possession de son logement à ce moment-là, donc il ne peut prétendre après à une indemnisation pour occupation après la fin du bail

Peut-être auriez-vous intérêt, finalement, de ne pas aller à l'EDL et de le contester ensuite (bien après), peut-être qu'il fera l'erreur de ne pas le faire faire par un huissier (et en plus, ça vous éviterait le coût du déplacement)

C'est litigieux tout ça, tout est à la limite.

Par **Jeremi**, le **28/01/2011** à **01:29**

Je ne pense pas que j'aie moyen de contester.

En fait, quand il m'a contacté, il a dit s'être renseigné auprès de son notaire et de son avocat, et m'a demandé à récupérer les clefs de son appartement. Donc je pense que c'est un des deux qui lui a déconseillé d'aller chercher le recommandé pour que je sois obligé de faire un état des lieux.

En fait, j'aurais été bon si La Poste ne m'avait pas perdu les clefs, là je suis ba*sé.... :-/

Il y a aussi la solution que je le laisse appeler un serrurier tout seul comme un grand et qu'il me le facture sur la caution que de toutes façons (intuition), je ne reverrais pas... :-)

Plus j'y réfléchis et plus je me dis que je n'ai pas de solution....

A part peut-être, le fait qu'il ne m'ait jamais fourni de diagnostic DPE, alors que c'est obligatoire, ça rend le bail invalide il me semble, mais j'aurais toujours ce problème à devoir lui rendre des clefs... :-/

Par **Domil**, le **28/01/2011** à **02:17**

[citation]En fait, quand il m'a contacté, il a dit s'être renseigné auprès de son notaire et de son avocat[/citation]

Et alors ? C'est visiblement le meilleur moyen de vous impressionner

... Et si ce n'était pas vrai ? Et si leurs conseils étaient "que lui dire pour qu'il se laisse avoir" ?

[citation]A part peut-être, le fait qu'il ne m'ait jamais fourni de diagnostic DPE, alors que c'est obligatoire, ça rend le bail invalide[/citation]

non.

Par **Christophe MORHAN**, le **28/01/2011** à **19:21**

Je partage l'avis de DOMIL.

Là ou vous avez(bip), c'est sur la remise des clés.

la remise en main propre contre récépissé avec le nombre de clés, c'est la meilleur solution.

la remise par voie d'huissier, oui, mais économiquement plusieurs centaines d'euros.

le retour de l'AR avec la mention avisé non réclamé, le propriétaire peut toujours dire s'être absenté pour des vacances.

je partage également l'avis de DOMIL concernant l'état des lieux de sortie.Moi je vous conseillerais d'y aller ne ce serait ce que pour régler le problème des clés.Vous pouvez vous y faire assister par 1 huissier, c'est tarifé.

Par **cajol**, le **30/03/2011** à **21:53**

Bonsoir,

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... Je suis au RSA, j'ai droit au "un mois de préavis", ma proprio refuse et ne veut pas faire d'état des lieux, j'ai donc remis les clés dans la boîte aux lettres. Celle ci dit dit qu'elle va s'adresser aux instances... QUE

FAIRE ?????????????????????????????????

Je vous remercie par avance de votre aide.

Par **Christophe MORHAN**, le **30/03/2011** à **22:16**

Le RSA ne donne pas dans l'immédiat droit à préavis réduit (cf rapport de la cour de cassation qui invite le législateur à modifier le texte de l'article 15 de la loi de 1989).

Par **soso10**, le **25/12/2013** à **21:57**

Bonjour,

Aidez moi, j'ai un gros problème avec mon proprio nous avons un mois de préavis avec lui. J'ai envoyé le courrier en AR le 25 octobre pour l'avertir de mon départ, il m'a contacté pour me dire qu'il a rien reçu et me demander de renvoyer un autre, j'ai refusé. 15 jours après le courrier a été retiré à l'aposte par le frère du propriétaire car il lui a vendu l'appartement.

* 15 novembre courrier a été réceptionné par le nouveau proprio

je lui ai renvoyé un AR pour l'avertir de ETD. il n'a pas été le chercher. il refuse de me donner le numéro de son frère.

Je me suis présentée dans l'appartement, j'ai trouvé qu'il a changé la serrure, jusqu'à présent l'EDL n'est pas encore fait j'ai pas encore remis les clefs.

Mon problème c'est qu'il peut dérober des choses dans l'appartement casser abîmer.... et dire que c'est moi, que dois-je faire?

il veut pas donner le numéro de son frère qui est le propriétaire actuel.

Il peut faire n'importe quoi dans l'appartement et dire que c'est moi.

merci de m'apporter de l'aide.

Par **Geoges**, le **02/10/2015** à **16:37**

Bonjour j'ai quitté mon logement le propriétaire n'a pas venue faire l'état des lieux sortant donc je lui est demandé ma caution il m'a répondu non sois disant qu'il a pour 2000 euro de peinture à refaire cela ai facile j'ai 73 ans et appartement je les rendue comme je les pris

Par **poignant**, le **09/12/2015** à **08:22**

les peintures ne sont pas une obligation à faire, si vous n'avez pas fait de changement, seul les trous sont à reboucher, voir avec l'adil, ou lois alur

Par **janus2fr**, le **09/12/2015** à **08:31**

Bonjour,

De toute façon, pas d'état des lieux de sortie, donc logement censé avoir été rendu en bon état. Aucune retenue n'est possible au titre d'éventuelles remises en état.

Par **sylvainV**, le **22/08/2016** à **14:12**

Bonjour,

Mon préavis de 3 mois se termine fin août, j'ai beau demander au proprio un rdv pour l'EDL, il me dit qu'il n'est pas à ma disposition, et qu'il ne veut pas que je lui envoie les clés, il aurait changé d'adresse. En l'occurrence, c'est un professionnel de l'immobilier et bâtiment, un peu roublard il m'a demandé la caution en liquide et on a fait l'edl d'entrée "prérempli" par ses soins sur un coin de table sans trop de détails. Pourriez vous me conseiller dans mes démarches. Contacter moi-même un huissier pour réaliser l'EDL, envoyer les clés en colis suivi...? Merci par avance de vos réponse