



Etat des lieux trop tôt et litige

Par **elden**, le **01/07/2009** à **15:42**

Bonjour,

Je viens de quitter un appartement de 10 ans d'âge, jamais refait, que j'occupais depuis 6.5 ans . J'ai déménagé ce week end et j'avais déposé mon préavis de fin avril (il y a 2 mois). Hier, l'agence qu'elle veut faire un état des lieux aujourd'hui, **avec un mois d'avance par rapport à la fin du préavis** (je leur avais indiqué la date de mon déménagement), et que le nouveau locataire va arriver dans la semaine.

J'ai été obligé de m'organiser pour répondre présent à cet état des lieux (en réorganisant ma journée de travail alors que je suis profession libéral dans le domaine médical). L'appartement n'était pas prêt pour être présenté pour l'état des lieux (ménages + remise en état). J'ai pu faire le ménage cette nuit mais pas le rebouchage des trous et les retouches peintures (j'avais un mois encore pour le faire théoriquement...).

Par ailleurs **ils n'avaient pas l'état des lieux d'entrée**(la précédente agence a fait de la rétention). Ils semblent être passé outre l'absence de rebouchage des trous et les traces sur les papiers peints d'origines (chambre, salle de bain et séjour).

Ils me demandent de participer à la réfection de la cuisine (dépose papier peint et peinture, ce que j'avais prévu de faire avant de rendre l'appart ; ce que j'accepte sur une petite part éventuellement (la valeur de ce que cela m'aurait couté si je l'avais fait moi même)). Je me demande cependant s'ils sont à même de me demander cela, alors qu'il y a la vétusté du lieu et l'usage (stt que j'étais dans l'impossibilité de pourvoir protéger en raison d'un défaut dans la configuration du lieu). De même comment contester cela si la somme me parait inapproprié ou exagéré. Enfin, est ce que des traces de gras sur un papier peint de 11 ans d'âge, dans une cuisine (papier peint non lessivable), peut justifier que je participe à la remise en état ?

Je vous remercie d'avance pour votre réponse

Par **ardendu56**, le **02/07/2009** à **21:45**

elden, bonsoir

Attention : 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).

Donc il vous faut cet EDL.

De plus : Cette étape d'EDL de sortie 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 et Décret pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

Contactez L'ADIL

Agence de Nantes

6, rue de l'Arche Sèche

44000 Nantes

Téléphone : 02 40 89 30 15

Mail : contact@adil44.fr

Horaires d'ouverture :

Du lundi au vendredi :

9 h 00/12 h 30 - 13 h 30/17 h 00

Fermé le mardi matin

Sur rendez-vous de 17 h 00 à 18 h 00

et le samedi matin

Agence de Saint Nazaire (fermée du 10 au 14 août 2009)

14, rue Albert de Mun

44600 Saint Nazaire

Téléphone : 02 40 66 80 29

Mail : contact@adil44.fr

Horaires d'ouverture :

Du lundi au vendredi :

9 h 00/12 h 30 - 13 h 30/17 h 00 (uniquement sur rdv)

Fermé le mardi matin

Sur rendez-vous de 17 h 00 à 18 h 00

Bien à vous.

Par **femme**, le **05/08/2009** à **20:53**

bonjour,

Normalement si il n'arrive pas à mettre la main sur l'Etat des lieux d'entrée, le comparatif ne peut se faire, sauf sur le ménage.

Il faudrait savoir si sur votre Etat des lieux, il est précisé par endroit que le logement n'est pas propre.

Au bout de 6.5 ans vous n'êtes effectivement plus redevable du vieillissement "naturel" de l'appartement.

Il faudrait savoir ce qui était indiqué sur votre état des lieux d'entrée (Etat des murs, états du papier : bon état, état usagé...etc) et comparé avec ce qui a été indiqué sur l'EDL de sortie.

Quoiqu'il arrive l'agence n'a pas le droit de faire un état des lieux si vous n'avez pas quitté l'appartement, puisque vous devez rendre les clés.

Bon courage

Par **femme**, le **05/08/2009** à **20:54**

bonjour,

Normalement si il n'arrive pas à mettre la main sur l'Etat des lieux d'entrée, le comparatif ne peut se faire, sauf sur le ménage.

Il faudrait savoir si sur votre Etat des lieux, il est précisé par endroit que le logement n'est pas propre.

Au bout de 6.5 ans vous n'êtes effectivement plus redevable du vieillissement "naturel" de l'appartement.

Il faudrait savoir ce qui était indiqué sur votre état des lieux d'entrée (Etat des murs, états du papier : bon état, état usagé...etc) et comparé avec ce qui a été indiqué sur l'EDL de sortie.

Quoiqu'il arrive l'agence n'a pas le droit de faire un état des lieux si vous n'avez pas quitté l'appartement, puisque vous devez rendre les clés.

Bon courage