

Image not found or type unknown



## Litige avec locataire

Par **Louis Édouard 123456**, le **08/09/2023** à **22:50**

Bonjour,

Ma locataire a rendu à la fin du préavis, l'appartement très sale, sans faire de ménage, et sans me remettre les clés. L'état des lieux de sortie n'a pas été signé par elle, et je ne lui ai pas encore transmis.

Je l'ai informé que je ne lui rendrais pas son dépôt de garantie.

Elle m'a envoyé une mise en demeure de lui rendre son DG.

Elle m'envoie des sms tous les jours.

Quelles solutions face à cette situation ?

Merci.

Par **oyster**, le **09/09/2023** à **06:03**

Bonjour,

Un EDL de sortie sans remise des clefs est sans valeur ..

Par **Cousinnestor**, le **09/09/2023** à **06:39**

Hello !

**Louis Edourd**, suggestion : répondez (LRAR !) à sa "mise en demeure" (LRAR ?) qu'il est urgent de convenir rapidement d'un rendez-vous sur place pour faire ensemble l'état des lieux de sortie afin de solder sa location conformément aux clauses du bail (sans parler du dépôt de garantie).

Comment se fait-il que vous n'ayez pas fait d'état des lieux de sortie avec votre locataire ? Est-ce de votre fait ou du sien ?

A+

Par **Marck.ESP**, le **09/09/2023** à **07:06**

Bienvenue et bonjour à tous,

Exactement le même cas nous 'est arrivé il y a une vingtaine d'années. 2 courriers recommandés avec délai, état des lieux par huissier, qui a aussi constaté le changement de barillet.

Copie factures adressé au locataire indélicat pour justifier la non restitution du DG, inférieur aux coûts.

Il est important de respecter les étapes, prendre des photos ou vidéos comme preuve pour garantir la transparence et éviter tout différend ultérieur concernant l'état du logement lors de la sortie du locataire.

En cas de risque d'aggravation de la situation, on peut aussi commencer par saisir le juge, qui constate le refus du locataire et désigne un commissaire de justice pour obtenir la remise des clés.

Par **Pierrepauljean**, le **09/09/2023** à **09:08**

bonjour

si votre locataire n'a pas rendu les clés et n'a pas signé d'EDL, elle est toujours locataire

suite au rendez vous sur place, qu'avez vous fait?

avez vous contacté un commissaire de justice?

vous auriez pu contacter de suite un commissaire de justice lorsque vous étiez sur place après son refus de signer l'EDL de sortie, puisque légalement vous aviez eu accès à l'appartement

Par **Louis Édouard 123456**, le **09/09/2023** à **09:40**

Complicé, je pense en demandant conseils sur les forums j'ai dû avoir une dizaine de réponses différentes, allant de elle est en tort, nous n'avez pas à lui rendre son DG, à vous êtes en tort et vous devez tout payer, + des suppléments...

Il y a eu un délai de 15 jours entre sa sortie de l'appartement et l'arrivée du nouveau locataire. Pendant ce temps elle cherchait les clés car selon elle, elle les a perdues.

J'attendais ses clés pour pouvoir lui envoyer l'état des lieux pour qu'elle le signe. Du coup pas de clé reçu, pas d'état des lieux. Je lui ai dit que je ne lui rendrais pas sa caution, elle me met en demeure de lui rendre, alors que je n'ai toujours pas les clés.

Je vais quand même pas lui rendre sa caution alors qu'elle a pourri l'appart et pas rendu les clés...faut pas abuser non plus..

Par **miyako**, le **09/09/2023** à **09:45**

Bonjour,

[quote]

si votre locataire n'a pas rendu les clés et n'a pas signé d'EDL, elle est toujours locataire

[/quote]

**et le loyer doit continuer à être payé .**

Il faut donc répondre à ses SMS en lui disant que tant qu'elle n'a pas rendu les clefs et fait l'état des lieux de sortie, elle reste redevable des loyers et charges et que vous contactez un commissaire de justice (huissier) pour faire le constat.

Cordialement

Par **janus2fr**, le **09/09/2023** à **10:04**

Bonjour,

Je ne suis pas d'accord avec ce qui a été dit. Ce n'est pas parce que la locataire n'a pas pu rendre les clés qu'elle est toujours locataire ! Il suffisait, lors de l'état des lieux de noter le nombre de clés manquantes (qui auraient donc pu être refaites aux frais de la locataire).

Pour l'instant, il n'y a pas eu d'état des lieux de signé et c'est le bailleur qui en est responsable (J'attendais ses clés pour pouvoir lui envoyer l'état des lieux pour qu'elle le signe). Résultat, la locataire est réputée avoir rendu le logement en bon état et aucune dégradation ne peut lui être imputée.

Par **Marck.ESP**, le **09/09/2023** à **10:07**

Notez que chaque situation peut être différente et qu'il est préférable de consulter un professionnel du droit, tel qu'un avocat spécialisé en droit immobilier, pour obtenir des conseils adaptés à votre situation spécifique.

Par **janus2fr**, le **09/09/2023** à **10:20**

Bonjour [Pierrepauljean](#),

[quote]

si votre locataire n'a pas rendu les clés et n'a pas signé d'EDL, elle est toujours locataire

[/quote]

Donc un locataire qui a perdu ses clés devient locataire "à vie" ? Voyons, si le locataire ne peut rendre les clés, on les lui facture, rien d'autre.

[quote]

vous auriez pu contacter de suite un commissaire de justice lorsque vous étiez sur place après son refus de signer l'EDL de sortie,

[/quote]

D'après ce qui est dit, la locataire n'a pas refusé de signer l'EDL, c'est le bailleur qui n'a pas voulu lui faire signer.

Par **Pierrepaulejean**, le **09/09/2023 à 15:17**

j'avais compris qu'elle avait refusé de signer l'EDL de sortie

de toutes façons le bailleur ne peut pas adresser à postériori un EDL à signer

soit il est signé sur place contradictoirement, soit le propriétaire fait appel de suite à un commissaire de justice

pas d'EDL de sortie, le locataire est réputé avoir rendu les lieux en bon état

si vous voulez établir le décompte locatif de sortie, vous imputez au locataire le changement des serrures (en y joignant un devis)

Par **oyster**, le **09/09/2023 à 18:31**

Bonjour,

Je suis étonné de la réponse de JANUS!...

La procuration pour représenter la locataire est indispensable tout d'abord pour valider L'EDL de sortie ,et, ici on peut se poser la question?

D'autre part si personne ne représente légalement la locataire ,le refus de signer L'EDL ne change rien....

et ,enfin le fait de rentrer dans l'appartement ne se fait pas sans clefs !.. ,et à vous lire le bien était sale ,donc il doit être possible de faire des doubles à retenir sur la garantie .

Par ailleurs un "huissier" peut amener à mettre tout le monde d'accord .

Par **Marck.ESP**, le **09/09/2023 à 18:47**

Le mieux est de poser la question à Louis-Edouard.

La fin de bail s'est-elle déroulée dans les règles au niveau du préavis et le sortant a-t-il été convoqué régulièrement à l'état des lieux ?

Par **janus2fr**, le **09/09/2023 à 18:49**

[quote]

Je suis étonné de la réponse de JANUS!...

La procuration pour représenter la locataire est indispensable tout d'abord pour valider L'EDL de sortie ,et, ici on peut se poser la question?

[/quote]

Je ne comprends pas ce que vous voulez dire là ? De quelle procuration parlez-vous ?

[quote]

D'autre part si personne ne représente légalement la locataire ,le refus de signer L'EDL ne change rien....

[/quote]

Pas plus que là...

Par **Visiteur**, le **09/09/2023 à 19:00**

Bonsoir

Je suis d'accord avec Marck et aussi Janus.

Le bailleur peut engager des démarches pour récupérer les clés et établir un état des lieux. Si le locataire refuse de coopérer, le bailleur peut faire appel à un huissier de justice.

Mais attention à la conformité des opérations.

Par **janus2fr**, le **09/09/2023 à 19:14**

[quote]

Le bailleur peut engager des démarches pour récupérer les clés et établir un état des lieux. Si le locataire refuse de coopérer, le bailleur peut faire appel à un huissier de justice.

[/quote]

Si j'ai bien tout compris, et mon argumentaire est basé là dessus, l'état des lieux a bien été fait. Le bailleur n'a simplement pas voulu le faire signer au locataire du fait du manque de clés.

Par **Marck.ESP**, le **09/09/2023** à **19:41**

Merci Diu, effectivement la conformité des opérations est primordiale, voici une jurisprudence pour un cas de faute du bailleur.

<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence/jurisprudence-2014/default-de-remise-des-cles-et-restitution-du-depot-de-garantie/>

Ce qui confirme mon avis de prendre conseil.

Par **Louis Édouard 123456**, le **09/09/2023** à **22:13**

[quote]

La fin de bail s'est-elle déroulée dans les règles au niveau du préavis et le sortant a-t-il été convoqué régulièrement à l'état des lieux ?

[/quote]

Oui oui, à ce niveau là, tout à été fait dans les règles.

Je vais lui envoyer l'EDLS identique à l'EDLE, hormis les clés non rendues. Ce sera mentionné dans l'EDLS. On verra ensuite.

Par **Pierrepauljean**, le **10/09/2023** à **09:25**

il ne sert à rien de lui adresser un EDLS qui n'a aucune valeur juridique puisqu'il n'a pas été signé

pouvez vous nous dire si le locataire a refusé de signer l'EDL S quand vous étiez sur place avec lui ou si vous ne lui avez pas présenté?

Par **Marck.ESP**, le **10/09/2023** à **09:55**

Merci pour cette réponse, donc vous n'évoquez plus l'état de saleté si l'edls est conforme à l'edle.

Reste le problème des clés, qui peut se régler avec une attestation sur l'honneur de perte et son accord pour retenir le coût de réfection sur le dépôt de garantie.