



Litige avec ma propriétaire

Par **Bonheur**, le **26/01/2013** à **12:26**

Bonjour à tous,

J'occupe un logement 2 pièces depuis mai 2010. Cet appartement est très humide avec dégradations dues aux champignons et aux traces d'humidité. Ma propriétaire n'a jamais agi malgré mes demandes verbales et par mail. En nov. 2012, j'ai donné mon préavis en demandant un accord amiable de le raccourcir à un mois car je ne voulais pas repasser un hiver dans un appartement aussi mal isolé et qui pouvait provoquer des risques sur ma santé. Elle a refusé dans un premier temps via un A/R.

Le 10/12, elle m'a contacté par téléphone pour proposer un EDLS le 20/12.

Le 20/12, elle s'est présentée avec une personne, qui ne s'est pas présentée, qui a fait le tour de l'appartement en énumérant ses constats dans un dictaphone. Ils ont voulu que je restitue les clés et que je continue à payer jusqu'au terme du préavis légal (3 mois, donc jusqu'au 9/2). Ils ont dit que les dégradations sur les murs et plafonds dus à l'humidité étaient de mon fait et m'ont menacé de se porter en justice pour réclamer des remboursements de travaux supplémentaires si je refusais de rendre les clés et de laisser à ma propriétaire l'argent des loyers restant à courir pour effectuer les travaux.

J'ai commencé à proposer d'établir l'EDLS à partir de l'EDLE que j'avais pris le soin d'apporter en plusieurs exemplaires. Ils ont refusé. J'ai à mon tour refusé de restituer les clés et le RV a pris fin.

J'ai envoyé un CR de ce rendez-vous en A/R et exiger les coordonnées de la personne qu'elle a introduit chez moi sous ce faux EDLS. Elle m'a répondu par mail qu'il s'agissait d'un huissier, sans autre précision.

J'ai fait intervenir le service d'hygiène de la mairie qui a émis un rapport obligeant ma propriétaire à effectuer les travaux d'assainissement de l'appartement et les travaux de remise en état.

Le vrai EDLS devrait avoir lieu le 09/02 mais je crains qu'elle ne veuille pas l'effectuer, retardant ainsi la fin de notre contrat et m'obligeant à continuer de payer.

Je souhaite aujourd'hui effectuer deux démarches :

- Une main courante suite au faux EDLS et le fait qu'elle ait fait pénétrer un inconnu chez moi qui se serait fait passer pour un huissier à seule fin de m'intimider (le fait qu'elle ne m'ait fourni aucune info me fait penser que c'est davantage une connaissance à elle qu'un huissier).
- L'obliger à prendre un RV pour l'EDLS, auquel j'ai prévu de venir avec un agent immobilier.

Si elle ne se présente pas à l'EDLS, quels sont mes recours ?

Merci de votre aide.

Par **dobaimmo**, le **27/01/2013** à **12:46**

Bonjour

Pour l'état des lieux de sortie :

l'état des lieux est normalement contradictoire : vous et votre propriétaire.

un agent immobilier qui n'est pas mandaté par vous ou par lui, n'a strictement aucun pouvoir (sinon de vous demander de l'argent pour rien)

Par contre, si votre propriétaire ne vient pas, vous devez faire appel à un huissier de justice (vous pouvez faire appel à un huissier en prévision également du fait que le propriétaire ne va pas se présenter le (date de fin de bail, trois mois après réception de la lettre recommandée que vous avez envoyé)

L'huissier convoque les deux parties, sept jours à l'avance par lettre recommandée. si un des deux n'est pas sur place (surtout le propriétaire) ce n'est pas grave car il peut faire un état des lieux tout seul par écrit. simplement les parties qui sont absentes ne peuvent pas faire de remarques.

Cordialement

Par **Bonheur**, le **27/01/2013** à **15:21**

Merci pour cette réponse.

Si malgré tout elle ne se présente pas, suis-je obligée de continuer à payer le loyer ?

Quels sont mes recours ?

Merci.

Par **dobaimmo**, le **27/01/2013** à **17:04**

Vous pouvez remettre les clefs à l'huissier lors de son état des lieux de sortie et arrêter de payer aussitôt. C'est pour cela qu'il vaut mieux prendre rdv avec l'huissier dès maintenant, qu'il puisse prévenir le propriétaire pour le 9 (si votre bail s'arrête le 9), afin de ne pas payer un jour de plus.

Cordialement

Par **Bonheur**, le **27/01/2013** à **17:05**

Merci beaucoup.

Bonne fin de WE.

Par **HOODIA**, le **28/01/2013** à **10:08**

Celui qui demande l'huissier est en obligation de payer.

Pour un T2 sur NANTES ;il faut compter 300 euros.

Par **janus2fr**, le **28/01/2013 à 13:39**

Bonjour,

Je ne comprends pas bien votre situation.

Vous tombez d'accord avec le bailleur pour faire l'EDL de sortie le 20/12. Le bailleur vient, conformément à cet accord, pour faire l'EDL accompagné d'un huissier (pour l'instant rien ne permet de dire que la personne n'en était pas un). A la fin de l'EDL, vous refusez de rendre les clés.

C'est donc vous qui vous êtes mis en tort, pas le bailleur !

Il était parfaitement normal qu'on vous demande de payer les loyers jusqu'au terme du préavis car le locataire reste redevable des loyers jusque là, même s'il quitte le logement avant, sauf si un nouveau locataire est mis en place.

Pour l'instant, c'est vous qui parlez d'un faux EDL, je ne vois pas bien ce qui vous permet de dire cela !

Par **Bonheur**, le **28/01/2013 à 13:54**

Bonjour,

J'étais limitée par le nb de caractères.

Le 10/12 ma propriétaire m'appelle pour me dire qu'elle accède à ma demande de départ anticipé de l'appartement.

Le 20/12, un EDLS est organisé. Une tierce personne l'accompagne, qui ne se présente pas, qui fait le tour de l'appart avec un dictaphone. En fin de RV, ils ont refusé de signer un EDLS, je n'allais donc pas restituer les clés !

Par ailleurs, devant mon refus de les restituer, ma proprio et cet homme m'ont menacée d'aller en justice si les travaux de remise en état dépassaient la caution. Or la mairie, entre temps, a émis un rapport qui contraint ma proprio à assainir l'appart et à refaire peintures et enduits car l'état de cet appart relève de sa responsabilité (les dégradations ne sont pas de mon fait mais dues à une humidité anormale liée au bâti).

Je pense que l'huissier n'en était pas un car je lui ai demandé à trois reprises ses coordonnées, dont une en A/R avec mise en demeure, restées toutes sans réponse...

Sachant que je n'ai jamais été destinataire de leur part d'aucun document.

Voilà ou j'en suis.

Cordialement.

Par **janus2fr**, le **28/01/2013 à 17:17**

Il est parfaitement normal que vous n'ayez pas signé d'EDL !

Lorsque l'on fait appel à un huissier pour l'EDL, ce n'est pas un EDL contradictoire. Il n'y a donc pas à le signer. D'ailleurs, l'huissier ne rédige pas le constat sur place, il enregistre ses constatations et fait établir le constat ultérieurement.

De même, lorsque l'EDL est fait par huissier à la seule demande d'une des parties, seule cette partie (celle qui paie l'huissier) reçoit le constat. L'autre partie ne le reçoit pas directement de l'huissier.

Il n'y a que si des dégradations sont constatées et un paiement demandé au locataire que le bailleur doit lui fournir une copie du constat puisque cela fait partie des justificatifs.

Par **Bonheur**, le **09/02/2013** à **12:41**

Bonjour à tous,

Merci pour vos réponses, elles m'ont bien aidée.

L'état des lieux s'est déroulé ce matin, inutile de vous dire que ce fut extrêmement houleux.

J'en ai profité pour poser de nouvelles questions, si vous avez des débuts de réponse, ce serait top. Voici le lien :

http://www.legavox.fr/forum/immobilier/locations/litiges-contentieux-locations/litige-suite-etat-lieux-sortie_47285_1.htm

Merci encore à vous.

Bonne journée !