



Litige depart locataire et degradations

Par **vivianemichel**, le **31/10/2015** à **04:56**

mon loc m'a donne son preavis pour le 5.10.15 hors il n'a pu partir a temps car son nouveau logement avait du retard en accord il est reste plus de temps payer au prorata a savoir il m'a verse 450 pour rester jusau'au 15.10 donc la moitie du loyer qui etait de 900e/mois. cependant le 20 toujours pas de clefs ni d'etat des lieux je l'ai donc appele et la surprise il me dit que ca fait 4 j qu'il me les a laissé dans la boite aux lettres sans avoir fait d'etat des lieux sortant. entre autre la boite aux lettres avec un trou comme serrure car il l'a cassé donc a tout vent. je lui demande donc de venir pour l'etat des lieux. il se deplace une semaine plus tard. nous constatons que la serrure de la maison est cassée, qu'il y a de nombreuses anomalies entre autre un plafond a refaire puisqu'il y a eu un toilette bouché qui a cause une inondation, plafond qu'il ne veut pas refaire puisqu'il dit que cela vient de notre toilette bouché, nous avons d'ailleurs fait intervenir notre plombier 3 fois, il s'agissait d'un toilette d'appoint a l'etage et nous lui avons signale qu'il ne fallait pas mettre de lingettes et c'est ce que le plombier a retirer.....donc lors de notre rencontre j'ai etabli une liste des choses a faire....je l'ai eu au tel vendredi vers 13 h il m'a precise qu'il m'envoyait les clefs de la nouvelle serrure en lettre recommandée et que je pouvais disposer de la maison, je lui ai donné rv dans deux jours mais il ne veut pas venir faire d'etat des lieux car je sais qu'il n'a pas fait les travaux demandés, que dois je faire, dois aller recuperer les clefs a la poste, puis je me fairz payer le loyer du 15.10 au 31.10 jour de l'envoi des clefs et surtout comment faire pour lui faire refaire les degats occasionnés. j'ai appele mon assurance pour le plafond ils me disent que c'est a son assureur de payer le plafond et lui ne veut pas la faire fonctionner. lorsque nous avons fait l'etat des lieux entrant il n'a pas voulu le faire dans le detail il m'a dit aucune peinture ne me convient je refais tout a neuf donc pas besoin d'etat des lieux dans le detail on marque refait a neuf de la maison donc.....qyoi faire devant des personnes de si mauvaise foi.....j'attend de vos nouvelles en urgence car les cles sont a la poste depuis hier.....si je vais les chercher en quoi ca m'engage.....de plus qu'ils ont appeller edf et le gaz et l'eau depuis le 5.10 ils ont fait les releves de compteurs donc je ne tiens pas a payer leur facture depuis ce jour puisque je n'ai pas encore recuperer les clefs
je vous remercie des conseils que vous pourrez me donner

Par **HOODIA**, le **31/10/2015** à **07:29**

Sans clef ,vous ne pourrez rentrer légalement et faire un constat des dégâts...
Reste après visite dans un très court délai de savoir si vous voulez faire une action pour récupérer le montant (ou une partie) des travaux et un constat d'huissier serait indispensable dans ce cas ...
N'oubliez pas de demander des devis de remise en état .

Par **vivianemichel**, le **31/10/2015** à **16:08**

j'ai reçu une lettre recommandée ou doivent se trouver les clés donc je vais pouvoir rentrer voir les dégats mais je sais qu'il y en a car il y en a déjà à l'extérieur mais je me suis renseignée un huissier me prendrait presque 500€ pour faire un constat, pas les moyens, par contre le fait de leur envoyer une LR et les sommer de venir faire un état des lieux en leur stipulant à l'avance ce qu'on aura constatéje ne relouerai plus ma maison loc trop peu scrupuleux.....par contre le fait qu'ils m'envoient les clés par LR j'ai une preuve qu'ils me doivent bien encore ma moitié d'un loyer la je pense que je peux les récupérer, qu'en pensez vous

Par **HOODIA**, le **02/11/2015** à **07:02**

Bonjour,

Quel que soit votre décision vous pouvez demander un devis aux entreprises pour la remise en état, afin de justifier le fait de conserver le montant de la garantie.

Un constat par un huissier (photos et...) doit en effet atteindre les 500 euros pour une maison..

Effectivement la moitié du loyer doit correspondre à la date effective de remise des clés.

J'ai le sentiment à vous lire que l'espoir de récupérer sans frais ce que le locataire doit est inexistant, et de par ce fait mérite réflexion!

Par **janus2fr**, le **02/11/2015** à **08:21**

Bonjour,

Un état des lieux fait par huissier à frais partagés conformément à la loi 89-462 est à tarif réglementé !

C'est très loin des 500€ !

Voir par exemple ici : <http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/2003/quel-est-le-cout-dun-constat-des-lieux-etabli-par-huissier-de-justice-dans-le-cadre-de-la-loi-du-6789/>

Logement Logement de 50 à 150 m² : 176,53 €

Logement > à 150 m² : 255,73 €

Par **HOODIA**, le **03/11/2015** à **08:20**

Bonjour,

Sauf que si vous voulez obtenir l'edl de l'huissier vous devez payer d'abord, et, libre à vous d'essayer un remboursement d'un locataire qui doit déjà quelques loyers après passage au tribunal...

Il ne s'agit pas de frais partagés dans ce cas, et le roman photo (nécessaire) n'est pas gratuit!....

J'ai bien payé 300 euros pour ma part en tant que bailleur /

Par **janus2fr**, le **03/11/2015** à **08:28**

Non, non, à partir du moment où vous demandez bien un EDL conforme à l'article 3-2 de la loi 89-462, c'est l'huissier qui se charge d'être payé par les 2 parties.

Mais il faut bien exiger ce type de constat qui est réglementé. Si vous ne le faites pas, l'huissier n'est pas fou, il vous aiguillera vers un constat classique, non réglementé...

[citation]Article 3-2

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 82

Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. [/citation]

Par **HOODIA**, le **07/11/2015** à **07:32**

Bonjour,
et merci pour votre réponse ...