Image not found or type unknown

Litige suite état des lieux de sortie

Par **Bonheur**, le **09/02/2013** à **12:06**

Bonjour à tous,

Je viens d'effectuer l'état des lieux de sortie du logement que j'occupais à titre de locataire depuis mai 2010. La propriétaire veut me facturer la remise en état des peintures tandis que j'ai un rapport du service d'hygiène de ma commune précisant que, suite à une humidité anormale, il relève de sa responsabilité de faire passer des experts et assainir les sols, murs et plafonds, refaire les enduits et les peintures, et ce, avant de pouvoir remettre son bien en location.

Par ailleurs, les documents fournis à l'entrée (DPE, plomb, ERNT...) sont non conformes car établis depuis trop longtemps, pas à son nom mais au nom de l'ancien propriétaire et signalant que le bien est au RDC alors qu'il est au 1er étage.
Elle a à présent deux mois pour restituer la caution (un mois de loyer hors charge) mais elle est tellement malhonnête qu'elle m'a annoncé que les travaux de remise en état dépasserait la caution et qu'elle passerait en justice pour récupérer la différence.

Quelques dégradations relèvent de ma responsabilité, je ne l'ai pas caché (une prise électrique défectueuse, la chasse d'eau cassée, le filtre de la hotte à changer, 4 vis dans la serrure de la porte d'entrée à remettre et un nettoyage des sols en profondeur s'avère nécessire).

Puis-je prendre les devants et saisir la justice pour, d'une part qu'elle me restitue la part de la caution hors les quelques dégradations citées plus haut, d'autre part l'obliger à régulariser les documents légaux nécessaires pour louer un bien (entre autres, l'état relevant le plomb mentionne sa présence à hauteur de 10mg/cm², la norme devant être inférieure à 1mg/cm²).Il semble d'ailleurs que sur ce dernier point, je pourrai être en droit de demander la restitution d'une partie des loyers versés.

Merci de votre aide précieuse et de vos conseils avisés.

(PS : je vous avais sollicité préalablement à cet EDLS, voici l'historique : http://www.legavox.fr/forum/litiges-contentieux-locations/immobilier/locations/litige-avec-proprietaire_46811_1.htm)

Par **janus2fr**, le **09/02/2013** à **14:06**

Bonjour,
Tant que le délai de 2 mois n'est pas écoulé, vous ne pouvez rien intenter, sauf si le bailleur se manifeste avant en vous rendant une partie du dépôt de garantie et ne vous fournit pas les justificatifs nécessaires pour les retenues.
Pour ce qui est des diagnostiques, à présent que vous avez quitté le logement, je ne vois pas bien en quoi cela vous concernerait. Vous n'allez pas assigner votre ancien bailleur afin qu'il se mette en conformité pour les prochains locataires. Ce sera leur problème, ce n'est plus le votre.
Je suis également surpris que les services d'hygiène de votre commune imposent quoi que ce soit au bailleur sans passer par l'ARS.

Par **Bonheur**, le **09/02/2013** à **14:24**

Bonjour,
Tout d'abord, merci de votre réponse.
Je patienterai les deux mois, ça ne me gêne pas, je souhaite juste prendre conseil au préalable.
Concernant les diagnostics, des proches m'ont conseillé de "porter plainte" car le logement loué avait des vices non relevés et je les ignorais puisque les documents légaux n'étaient pas conformes à la norme réglementaire, en particulier les arrêtés préfectoraux, les délais entre la date du document et sa validité (pire, deux d'entre d'eux stipulent un autre propriétaire et parle d'un logement au RDC tandis que le mien se situait au 1er)...

En ce qui concerne le rapport de la mairie, il stipule noir sur blanc que la propriétaire doit effectuer des analyses, expertises et travaux, et les justifier et ce, avant de pouvoir relouer. L'ARS n'est pas encore intervenue puisque la mairie a transmis ses préconisations. Je pense que si les justificatifs ne sont pas transmis et qu'elle a reloué, la mairie saisira l'ARS.

Ceci étant le rapport de la commune (service hygiène et sécurité) réclame également la venue d'experts pour la toiture et la façade, au vu des désordres constatés de visu par les inspecteurs de salubrité publique, démarches à effectuer sous trois mois et la réfection de la toiture, le ravalement de la façade sous 6 mois. L'anormalité de l'humidité a été constatée non seulement dans mon logement mais également dans tous l'immeuble.

Merci à vous.

Par **HOODIA**, le **09/02/2013** à **15:07**

Bonjour,
Peinture à refaire..
prise électrique à changer.
chasse d'eau à changer.
Filtre de la hotte à changer.
vis serrure (ou serrure à changer?)
Nettoyage "en profondeur" des sols.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pensez vous que le garantie d'un mois soit suffisante soit suffisante pour ces travaux à votre charge?

Depuis MAI 2010 avez vous eu l'occasion de signaler par LR/AR l'état de dégradation du toit et de la façade ,pour étayer vos dires ?

Par **Bonheur**, le **09/02/2013** à **15:24**

Bonjour,

Les quelques réparations locatives à ma charge devraient s'élever à maximum 300€. Je les assume totalement; la peinture que vous citez est à sa charge, avant elle doit assainir les sols, murs et plafonds à cause de l'humidité anormale due au bâti.

Je lui ai signalé par email ainsi qu'à l'oral lors de ses nombreuses visites et j'ai même tenté de faire intervenir mon assurance début 2012. Si j'avais su qu'elle agirait ainsi, j'aurai effectuer des démarches légales bien avant. Ma naïveté est en cause, pas ma mauvaise foi ou de potentielles mauvaises intentions que l'on pourrait me prêter.

Je ne suis pas malhonnete. Ca fait 23 ans que je suis locataire, avec 9 locations, dont 6 en province suite à des changements professionnels. C'est la première fois que je tombe sur une propriétaire "marchande de sommeil" dixit le mandataire que j'ai payé pour être présent ce matin.

Donc oui, ma caution de 650€ suffira à réparer ce que je n'ai pas eu le temps et(je l'avoue) le courage de faire. C'est aussi à ça que sert une caution. Je l'assume et en porte la responsabilité, je ne remet pas ça en cause.

Maintenant, elle veut me faire porter une responsabilité sur des dégradations qui ne sont pas de mon fait (humidité anormale, bâti déplorable datant du 19è siècle).
Ces "dires" sont étayés par un rapport du service d'hygiène de la commune, établi par deux inspecteurs de salubrité publique.

Donc merci de vos conseils avisés.

Par **HOODIA**, le **09/02/2013** à **17:06**

Vous devez attendre les deux mois pour récupérer la "garantie" et elle doit fournir les justificatifs (taxe ordures, balance charges,frais de remise en état).
Vous avez un rapport du service d'hygiéne qui établit le manque d'entretien de l'immeuble par la propriétaire ,ce qui pourrait calmer son désir de passer en justice?

Par **Bonheur**, le **09/02/2013** à **17:26**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

Merci de votre réponse à nouveau.

Donc ma question est : comment faire pour me prémunir sur la caution qu'elle ne me rendra pas (je le sais d'avance) et comment puis-je, en avance de phase, préparer un dossier solide à lui opposer immédiatement après son refus de restitution de caution.
Les preuves documentaires contre elle sont légion (rapport hygiène mairie, documents officiels type amiante, plomb, état des risques naturels entre autres à fournir non conformes... attestations sur l'honneur d'un ami que j'ai hébergé à titre gratuit, contacts avec mon assurance, emails, RAR après préavis par lesquels je restitue ses dires et actions restés sans réponses de sa part...).

Mon dernier recours sera la justice, et j'aimerai assez ne pas en arriver là. Des conseils juridiques sur la manière de constituer un dossier fiable (au cas où) me permettront surement de passer préalablement en conciliation.

Des références à des textes de lois, des jurisprudences, des méthodes de conciliation, de la méthodologie pour monter un dossier complet (j'ai les pièces papier, elle a un bagout qui me pétrifie, j'ai besoin d'organiser tout ça)... Tout cela serait d'une grande utilité pour moi, car naïve comme je suis, google n'est pas forcément d'une grande aide.

Merci à vous.

Par **mansab**, le **25/08/2016** à **16:09**

bonjour,
ma fille loue une maison de laquelle nous sommes garants mon mari et moi.Elle a fait sa demande de préavis donc les propriétaires sont passées pour lui indiquer les différents travaux à effectuer. Peintures, papier peint, nettoyage, etc. Une pièce de la maison nous à mis en conflit pour une apparition d'humidité qui soit disant était du à son sèche linge. Nous avons enlevé l'appareil laisser sécher et retapisser mais bien évidemment celle ci réapparée .de plus ils veulent nous faire changer la porte qui soit disant ne ferme plus à cause de l'humidité. Ils ne veulent pas admettre que leur logement a de l'humidité partout et nous font payer les dégats.
Qu'elle recours avons nous?
Merci de votre aide.

Par **janus2fr**, le **25/08/2016** à **18:13**

Bonjour,
Le bailleur a t-il été officiellement prévenu de ces problèmes dès leur apparition (par LRAR) ?
Si non, malheureusement, la responsabilité du locataire est bien engagée. Lorsqu'il se produit des soucis avec le logement, le locataire doit en avertir immédiatement le bailleur, sinon, les dégâts qui en résultent sont bien à la charge du locataire qui a laissé perdurer la situation, entrainant des dégâts plus importants.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés