



est ce que le tribunal marchera?

Par **theo33**, le **19/04/2009 à 16:32**

j'ai été locataire d'un appartement T2 de type kitchenette (cuisine ouverte sur le séjour), , dont l'état des lieux entrant a été signé le 12 janvier 2002 . Je n'ai eu aucun désagréments avec cette agence, mes loyers ont toujours été payés

En décembre 2009, j'envoyais un courrier recommandé pour leur signaler que je quittais cet appartement car j'avais trouvé un autre lieu de résidence.

Début janvier 2009, une personne de leur agence était venue faire un "pré-état des lieux", ce qui m'étonnait mais je leur faisais confiance. Après visite de l'appartement celle ci ne m'amena aucun élément sauf que l'état des lieux sortant s'effectuera quelques semaines après son passage.

Avec l'agence, nous nous mettions d'accord sur la date du 16 janvier 2009 pour réaliser l'état des lieux sortant, j'avais trouvé un autre locataire ce qui me permettait de devancer mon bail qui devait se terminer en mars 2009.

Avec la collaboratrice de l'agence nous constatons que les murs étaient défraîchis et que quelques carrelages étaient fissurés. Ensemble, nous conviendrions d'une "usure normale" car je résidai dans cet appartement depuis 7 ans, la cuisine ouverte sur le séjour ne permettait pas l'évacuation des fumées de cuisson, de plus, celui ci était situé sur une avenue de forte influence générant ainsi de la pollution. Concernant, les carrelages fissurés, j'avais préalablement averti l'agence qui devait faire le nécessaire car le sol qui les reposait était douteux.

Ce jour du 16 janvier 2009, la personne réalisant l'état des lieux sortant me dira que j'étais "un bon locataire" car ils n'avaient jamais eu de problèmes avec moi et que je pouvais signer ce document sans problème.

Plusieurs jours après aucune nouvelles, je passe à l'agence, ils me disent que mes 2 mois de caution seront supprimés,je me suis fait avoir!!!!

Malgré plusieurs courriers recommandés et 2 mois après la remise des clefs, aucunes nouvelles , pas d'état des lieux de sortie, ni cautions!!!

Pensez vous que si nous allons au tribunal car apparemment l'état des lieux parlent effectivement de ces dégradations mais qu'ils avaient reconnu oralement, je ne peux le prouver, c'est dégueulasse,je suis assez stupéfait!

merci encore de vos reponses!!

Par **ardendu56**, le **19/04/2009** à **17:24**

theo33,

"c'est dégueulasse, je suis assez stupéfait!" Moi aussi.

Vous devez les mettre en demeure en RAR, et de demander la restitution intégrale du dépôt sous 8 jours Loi du 6 juillet 1989 - Article 22, alinéa 5 : À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit un intérêt au taux légal au profit du locataire.

Il convient de laisser un délai raisonnable de 8 jours pour s'exécuter.

A compter de la réception de la lettre, les intérêts légaux courent automatiquement au taux en vigueur.

Vous l'avez fait et maintenant, puisque c'est le silence de leur part, il faut agir :

En cas de litige

A tout moment, pendant ou à la fin de la location, en cas de litige portant sur l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges, les réparations locatives, les normes de décence ou une proposition d'augmentation de loyer au moment du renouvellement du bail, le propriétaire ou le locataire peut saisir, sans frais, la commission départementale de conciliation, dont le siège est généralement à la préfecture ou la DDE, par lettre recommandée avec avis de réception. La commission convoquera les parties et essaiera de trouver un accord. Elle est tenue de rendre son avis dans un délai de deux mois, uniquement en cas de litige sur augmentation de loyer au moment du renouvellement d'un bail.

Vous pouvez vous adresser à l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) de votre ville ou encore au Conciliateur de Justice.

Ou retentez un courrier en RAR avec l'article de loi et les menaces (gentilles) de poursuites : ... Suite à la visite de votre collaboratrice en date de XXXXX, pour l'état de lieux de sortie concordant et sa remarque "j'étais un bon locataire car ils n'avaient jamais eu de problèmes avec moi et que je pouvais signer ce document sans problème." je vous demande de nouveau, la restitution totale de ma caution comme le stipule la Loi du 6 juillet 1989 - Article 22, alinéa 5 : À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit un intérêt au taux légal au profit du locataire. Sans réponse de votre part sous 8 jours, je me verrais contraint de saisir la justice...

Ce dernier courrier pourrait les faire réagir dans le bon sens.

Bien à vous.

Par **theo33**, le **19/04/2009** à **19:22**

merci arden56 pour votre réponse

mon souci est que l'état des lieux même si je ne l'ai pas signé donc le tribunal et l'agence peuvent dire que j'étais en accord avec celui-ci, c'est là où je pense être bloqué!!!

Par **ardendu56**, le **19/04/2009** à **19:32**

theo33?

Que disait cet EDL de sortie ? Avez-vous le double ?

Par **theo33**, le **19/04/2009** à **19:52**

le souci, c est que non, je n ai rien, j ai plusieurs fois ecris par recommandé pour avoir l etat des lieux sortant et néni.

Ce que je me souviens, c est que la personne ecrivait ces degradations sur l etat des lieux mais me disait c est pas grave, "je suis un bon locataire", c est pour cela que j ai signé!!

donc depuis plus de 2 mois, ni etat des lieux, ni remise de cautions, mutisme le plus total!!!

je me suis fait avoir!!

merci encore!

Par **ardendu56**, le **19/04/2009** à **20:14**

theo33

Avant de baisser les bras, demandez un double de l'EDL et contacter l'ANIL, la DGCCRF. Ils sont toujours plus forts que Mr tout le monde, mais ils perdent souvent face à des organismes de défense du consommateur...

L'état des lieux de sortie d'un logement qui n'a pas été refait depuis longtemps est forcément mauvais. Mais cela n'implique pas que le propriétaire soit fondé à réclamer - ou à retenir sur le dépôt de garantie - des sommes pour sa réfection... Du moins s'il n'y a pas eu de dégradations volontaires et graves qui entraînent un surcoût par rapport à une réfection normale! [fluo]Seules les dégradations anormales peuvent donner lieu à une compensation financière.[/fluo] Cette étape l'EDL 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.

Or, il est clair que le bailleur ne peut rien vous réclamer pour un appartement jamais remis en état en 20 ans, même s'il y a des taches sur la moquette. Pour indication, on considère qu'un appartement doit être remis en état en peintures et revêtements tous les 7 ou 10 ans au maximum.

Battez vous encore une fois.

Bien à vous.

Par **theo33**, le **20/04/2009** à **09:17**

bonjour

merci pour ces informations et ces éclairages juridiques!

cordialement!