



Etat des lieux du locataire sortant

Par **GRIMALDI**, le **02/10/2010** à **19:35**

Mon Locataire a reçu un appartement neuf à la location et l'a occupé 14 ans. Il devait quitter l'appartement le 15 juillet 2010. Il m'appelle le 28 juin pour faire visiter l'appartement à son voisin qui souhaiterait lui succéder. Je me rends sur place où je constate que ce Locataire a pratiquement fini de déménager. Mais il fait nuit et la visite n'est pas possible car il a fait couper l'EDF.

Il me remet une clé pour que je puisse revenir faire visiter le lendemain en son absence, et aussi assister à la visite de l'Expert de l'assurance qui doit venir voir un "dégât des eaux". Le 30 juin alors que je pratique la visite, je constate l'état déplorable de cet appartement en présence du locataire postulant, et je prends de multiples photos. J'en avise l'ancien Locataire qui m'assure qu'il fera le nécessaire d'ici au 10/07 date du rendez-vous pour l'état des lieux de sortie. Ce Locataire n'a rien fait et n'est pas venu pour faire l'état des lieux. Depuis cet appartement a été rénové et reloué. Voici qu'aujourd'hui ce Locataire me réclame sa caution de 600€ alors qu'il m'a fallu dépenser 1050€ de rénovation et que le compte de sortie laisse apparaître qu'il me reste redevable de 700€ quand je soustrais sa caution. Quels est mon droit ?

Par **Domil**, le **02/10/2010** à **20:32**

En l'absence d'état des lieux de sortie, le locataire est réputé avoir rendu le logement en bon état des réparations locatives.

Si le locataire refuse de faire l'état des lieux de sortie, il appartient au bailleur de faire appel à un huissier pour procéder, après convocation des parties, à l'état des lieux (frais partagé entre locataire et bailleur).

Vos photos n'ont guère de valeur puisque prise bien 15 jours avant la fin du bail (les photos ont de la valeur si prise par un huissier)

ça va être difficile de ne pas lui rendre son dépôt de garantie, alors que vous n'aviez que deux mois pour le rendre après la remise des clefs.

Par **Christophe MORHAN**, le **02/10/2010** à **20:54**

Il faut combiner l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 1731 du code civil.

article 3:

Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution

des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

article 1731:

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

En l'absence d'état des lieux de sortie établi contradictoirement avec le locataire, le propriétaire doit faire la preuve de la responsabilité du locataire dans les dégradations constatées notamment par comparaison avec l'état des lieux d'entrée.

Donc, dans un tel contexte vous auriez du faire appel à un huissier de justice pour pallier l'absence de votre locataire lors du RDV.

Maintenant, vous risquez d'avoir le plus grand mal à imputer ces dégradations à votre locataire.

la loi de 89 d'ordre public tend naturellement à protéger la partie économiquement la plus faible, à savoir le locataire.

vous pourrez toujours suppléer à l'absence d'état des lieux par des attestations articles 202 du cpc (témoignages de tiers), devis, photos...mais elles auront beaucoup moins de poids qu'un état des lieux établi par voie d'huissier, appréciation souveraine du juge.

j'espère que vous aviez envoyé un recommandé ar dans les 2 mois de la restitution des clés pour établir le compte.

vous vous exposez à une action de votre locataire devant le juge de proximité.

Par **GRIMALDI**, le **03/10/2010** à **07:24**

Merci de votre réponse, mais les clés ne m'ont pas été remises.

Par **Domil**, le **03/10/2010** à **15:23**

A partir du moment où vous avez pu faire les rénovations c'est que les clefs vous ont été remises.

Si les clefs n'ont pas été remises, vous n'auriez pas pu entrer dans le logement.

Par **GRIMALDI**, le **03/10/2010 à 16:02**

Un dégat des eaux obligeant une expertise en l'absence du locataire, et celui-ci s'étant engagé à réaliser les remises en état , il m'avait remis un trousseau afin de me permettre de réaliser l'expertise en son absence, et aussi de faire visiter l'appartement car pendant le préavis qu'il m'avait signifié, il avait refusé toutes visites et aussi l'expertise pour le dégat des eaux. J'avais donc une clé ouvrant un verrou, cette clé m'avait été remise par le Locataire, mais il avait gardé d'autres trousseaux car il devait finir son déménagement et aussi faire les travaux.

Par **Domil**, le **03/10/2010 à 17:06**

Et vous n'avez aucun état des lieux stipulant qu'il n'a pas rendu autant de clefs que l'état des lieux entrant stipule (si le locataire a plus de clefs, on ne peut le prouver et s'il ne rend pas tout, on n'a aucun recours, c'est pour ça qu'on doit changer le barillet des serrures quand on arrive dans un logement)

Donc vous avez bien les clefs et le fait d'avoir reloué prouve encore plus qu'il y a eu remise des clefs.

Par **GRIMALDI**, le **03/10/2010 à 17:55**

OK, mais dans mon esprit, je pensais que l'appartement étant vide et ayant reçu un avis d'abandon au 15 juillet, je pouvais le relouer. J'ai quand même envoyé un courrier avec les photos signées par les 2 voisins de palier attestant de l'état des lieux au 30/06 et au 10/07. Mon problème, c'est que ce lovataire me réclame la caution versée il y a 14 ans soit 609€ alors que son compte : résidu des charges, enlèvement des ordures ménagères de 2010 (7/12e)et réparations moins la caution fait ressortir qu'il me retse redevable de 720€... que faire ? - Pensez-vous que le juge de proximité serait hermétique à la situation telle qu'elle se présente ?

Par **Domil**, le **03/10/2010 à 20:30**

Alors vous faites une LRAR détaillant les comptes, incluant la TEOM et selon la décision que vous avez prise, les travaux ou non.

1) vous joignez les factures de tous travaux que vous lui comptez (vous faites l'addition. Vous ne pouvez lui imputer aucune somme dont vous n'avez pas de justificatif + copie de l'avis de taxe foncière pour la TEOM (les frais de roles ne sont pas récupérables, c'est la taxe à 8% ni la TVA sur cette taxe)) Et vous lui réclamez la somme qu'il doit.

Vous expliquez que vous avez fait constater les dégats dans le logement par d'autres moyens

(votre précédent courrier sans les justificatifs n'a aucune valeur)

2) vous joignez l'avis de TF, une feuille expliquant le calcul pour la TEOM, et le chèque pour lui rendre le reliquat.

L'attestation des voisins doit être faite dans les formes légales et avec la copie recto-verso de leur CNI. Ils doivent donc attester être entré dans le logement pour le 15 juillet (vous ne pouvez invoquer des dégâts alors que le locataire était encore locataire et donc a pu faire les réparations), qu'ils ont constaté de leurs yeux chaque dégat qu'ils doivent décrire avec leurs mots (sinon ça fera dictée)

Amha, les attestations que vous avez seront sans valeur face au locataire disant qu'il a fait tout ce qu'il fallait avant de rendre le logement le 15 juillet.

Par **GRIMALDI**, le **03/10/2010 à 20:34**

merci pour tous vos conseils, mais le Locataire reconnaît l'état, il dit simplement qu'il n'avait pas à rénover quoi que ce soit compte tenu du fait qu'il y a habité 14 ans. Puis il dit que n'ayant rien réclamé dans les formes légales (état des lieux contradictoires), il ne me doit rien.

Par **Domil**, le **03/10/2010 à 21:08**

C'est là aussi (en sus de la date que vous aurez des problèmes : faire la différence entre l'usure normale (que vous ne pouvez imputer au locataire) et des dégradations. Je crains que les attestations des voisins, sauf s'ils ont fait une inspection, pièce par pièce, en notant tout (ce qui serait étonnant), soient totalement hors de propos.
Et sans état des lieux

Devant le juge il dira que c'était de l'usure normale et que le reste il a réparé avant de partir. Quelles preuves avez-vous après le 10 juillet ?

- 1) le bailleur ne fait pas d'état des lieux de sortie
 - 2) le bailleur ne fait rien dans le délai des deux mois après la remise des clés
- Vous arrivez mal devant le juge de proximité et vous allez prétendre que vous avez fait des rénovations (qui ne sont jamais à la charge du locataire)

Par **Christophe MORHAN**, le **03/10/2010 à 23:09**

ok avec la réponse précédente,
si le locataire s'obstine et va en procédure, vous risquez de perdre.

si comme DOMIL vous le conseille, vous envoyez ce recommandé, accompagné des justificatifs (bien tardif), et que votre locataire lâche le morceau, vous pourrez mettre un cierge à l'église.

Par **Domil**, le **03/10/2010** à **23:29**

Pour y voir plus clair, pouvez-vous nous décrire les travaux que vous avez faits et pourquoi ?

Par **GRIMALDI**, le **04/10/2010** à **07:12**

les travaux étaient les suivants : Trous dans le mur du hall d'entrée : bouchage et peinture. Remplacement de la tapisserie de la chambre (tachée ou arrachée et décollée), bouchage de trous et peinture de la cuisine, Décapage des sols et désinfection du WC, reprise du câblage électrique dans les wc : fils coupés et douille absente, pénalité pour avoir fait des perforations dans les faïences de la salle de bain (300€), s'il avait fallu reprendre les faïences cela aurait coûté 1200€. Soit un total de 1050€. Ces travaux ont été pris en charge sur cette base par le nouveau Locataire qui bénéficie d'un loyer réduit de 50€ par mois par rapport au loyer payé par le Locataire sortant. Ce décompte réduit de la caution (609€), et augmenté des ajustement des charges et autres taxes, laisse apparaître un solde à devoir par le Locataire d'environ 700€. Je précise que le locataire ne conteste pas l'état, mais estime qu'il n'a rien à faire.

Par **Christophe MORHAN**, le **04/10/2010** à **09:01**

si votre tapisserie avait de 7 à 10 ans, c'est de la vétusté non imputable au locataire.

//peinture, idem, au bout de 10 ans, à la charge du bailleur, vétusté.

//trous, oui mais comme vous deviez refaire les peinture, le rebouchage des trous et le lissage sont des étapes préalables.

pour un logement occupé pendant 14 ans, on peut trouver pire.

cela me semble un peu juste personnellement pour emporter la conviction du juge (pas d'état des lieux, pas de courrier envoyé en recommandé suite à la récupération de votre logement qui peut prêter à discussion, etc...)

croisez les doigts.

Par **Domil**, le **04/10/2010** à **14:36**

Là, je ne suis pas d'accord : une tache n'est JAMAIS de la vétusté !

D'ailleurs, il existe des cas, où il a été jugé qu'à partir d'un certain nombre d'années, refaire le revêtement mural est de l'entretien, donc à la charge du locataire (on parle là, de long bail, 20

ans).

- rebouchage des trous : ok
- refaire la peinture en entier juste à cause des trous : pas ok
- tapisserie de la chambre tachée : ok
- décapage des sols : pas ok
- désinfection des WC : pas ok (voyons, là, on a de la mauvaise foi)
- douille absente : ok si l'inventaire d'entrée mentionne qu'il y en avait une
- fils coupés : ok
- trous dans la faïence : ça se rebouche aussi (mastic et même couleur), le remplacement se conteste fortement.

Il ne conteste pas, mais sûrement pas par écrit et contestera devant le juge, évidemment. De toute façon, une partie des travaux que vous mettez à la charge du locataire est abusive.

Pour les charges, vous devez fournir le décompte des charges du syndic. Pour la TEOM, vous devez fournir l'avis de taxe foncière (sans la taxe locale, ni la TVA sur taxe locale) et faire le prorata. Il n'existe aucune autre taxe à récupérer sur le locataire.

Vous devez revoir vos prétentions à la baisse. J'espère que vous avez des devis de professionnels pour chaque, sinon, là, impossible de les retenir sur le dépôt de garantie (arrêtez de dire caution, ça fait pas sérieux)

Refaites le compte avec les travaux réellement locatifs et dont vous avez des devis.