



ETAT DES LIEUX SORTANT PAS FAIT

Par **loijoinville**, le **06/03/2011** à **14:31**

nous avons acheté en 11/09 mon mari et moi pour la 1ère fois, un ensemble composé de 4 logements dont 3 étaient loués (gestion par une agence immobilière).

Un des locataires est parti fin août 2010 (demande déposée en mains propres à notre domicile, voisin de 500m du lieu de location, le 07/07/2010) nous occasionnant beaucoup de prb (il a dit qu'il partait fin juillet: on a passé une annonce sur PAP le 11/07, géré 300 mails de réponse, avant qu'il ne se ravise : finalement, il préférerait partir fin août). nous-mêmes partions en vacances, avec 5 enfants, le 31/07, nous sommes rentrés le 31/08 dans la nuit et étions à BORDEAUX -lieu de vacances à 2000km- quand il nous a dit remettre les clés dans notre BAL.

Nous avons RDV avec le juge pour enfants (prb avec notre fille le 01/09/2010), rentrée des classes le 02/09/2010) : ce M. est passé chez nous réclamer sa caution le 03/09 au soir: nous avons vu l'appartement loué neuf par l'agence en 06/2008, l'était épouvantable (mon mari est artisan du bâtiment : 2 600 € de dégâts) malheureusement, aucun état des lieux entrant n'avait été établi par l'agence.

Nous avons donc refusé de lui rendre sa caution (500 €) dans l'attente d'un état des lieux (il nous a proposé ce soir-là qu'on lui rende 300 sur 500, or, il y avait déjà 83 € de charges d'eau en retard et pas de chiffrage, sauf visuel, des dégradations : photos prises avant travaux).

Le samedi 04/09 : notre fils, 11 ans, est très grièvement blessé dans un accident de la circulation. Donné pour mort, il est toujours à NECKER PARIS depuis ce jour.

Entre temps, photos avant-pendant-après les travaux, nous relouons, entre les enfants, aller-retour NECKER, etc...l'appartement le 15/09/2010 (témoignages des nouveaux locataires sur l'état de l'appartement à l'appui : ils ont attendu avec leurs meubles dans la cour que l'appartement soit fini en peinture).

le locataire étant injoignable (parti sans laisser d'adresse, n° de portable changé, sans même couper la ligne tél. -ce qui a valu des déboires, consignés dans leur témoignage- aux nouveaux locataires), nous recevons une assignation le 21/12/2010 devant la commission de conciliation !!!

Nous avons envoyé une LAR avant les 2 mois (le 02/10/10) à ce "mec" lui donnant les raisons de la non restitution de sa caution (avec photos, devis, témoignage à l'appui).

la CDC dit "impossible de ne pas rendre la caution ni de faire prendre en charge les travaux sans constat d'huissier? J'HALLUCINE !!!!

Par **Domil**, le **06/03/2011** à **16:25**

Il a raison et puisque maintenant vous êtes bailleur, il va falloir apprendre la loi et comprendre que vous ne pouvez prendre vos problèmes personnels comme argument. Pensez aussi que

vous devez être joignable, que même si vous êtes en vacances loin et qu'il y a un problème dans les logements que vous louez, vous devez quand même faire le nécessaire au plus vite (votre éloignement n'est pas un argument valable). Louer ce sont des contraintes (imaginez qu'un locataire ne puisse entrer chez lui parce qu'une serrure est cassée)

En l'absence d'état des lieux de sortie, le locataire est réputé avoir rendu le logement en bon état. Donc s'il n'y a pas d'EDL de sortie, le bailleur doit mandater un huissier pour qu'il fasse l'EDL.

En l'absence d'EDL d'entrée, le locataire est réputé avoir pris le logement en bon état, donc ça n'avait aucune importance qu'il n'y en ait pas.

Vos photos n'ont aucune valeur. Si la facture des réparations provient de l'entreprise de votre mari, c'est litigieux. De plus, vous dites que les locataires ont attendu dans la cour que la peinture soit fini, donc ils n'ont pas pu voir avant le décapage de la peinture, avant la pose de l'enduit etc. donc leur témoignage est litigieux.

Par lojjoinville, le 06/03/2011 à 16:51

Si si les locataires ont vu l'appartement avant travaux le 02/09, après le départ le 31/08 du locataire !

Quant au fait que ce soit mon mari (double casquette artisan/bailleur) qui aie fait le devis, nous en avons d'autres établis au même moment d'autres artisans, qui arrivent financièrement à la même conclusion.

par ailleurs, il faut savoir que ce locataire s'appuie, pour sa demande à la commission, sur de FAUX DOCUMENTS (SOIT DISANT LAR mais aucun justificatif ni d'envoi ni de réception, documents créés de toutes pièces et antidatés, où il affirme que nous l'avons menacé physiquement, ce qui nous a conduit à faire une LAR au Procureur de la République pour calomnies !) imaginez : 20 ans propriétaires sur place, Madame plus gros procès des prud'hommes gagnés en 10 ans en France (2009=250 000 € qui ont servi à acheter cet ensemble immobilier), nous poursuivrons ce Monsieur parallèlement devant le Procureur (Très forte suspicion de mariage blanc en 2008 de ce M. divorcé, avec Mme GAO, asiatique ne parlant ni français ni portugais (dont il dit devant mon mari venu faire des travaux chez lui "l'autre pute, elle rigole pas, elle m'a déjà menacé 4 fois avec un couteau! sic! Vu la jeunesse et la beauté de cette femme et son "état" à lui, nous croyons savoir pourquoi!), donc tous les candidats à l'achat de cet immeuble ont trouvés, comme nous, tous les volets fermés et il fallait que l'agent immobilier hurle son nom pour qu'il consente à ouvrir sa porte -autant dire : 200 visites pour l'achat (très bonne affaire) nous-même, en tant que portugais comme ce "M.", avons visité "à l'aveugle" !

d'où RDV demain matin lundi 07/03 au Commissariat et nous ne savons pas pourquoi (la police ne dit rien au téléphone) pour mon mari uniquement ! alors que la plainte au procureur est de la SCI (nous deux) ! qui sait ce que ce débile est allé dire ! voyez le tableau, avec 5 enfants et un à l'hôpital, travaillant tous les 2 (Mme chef de projet informatique) ? MERCI MILLE FOIS DE VOTRE INTERET : on a laissé 36 000 € d'avocat en 3 ans : on va continuer sans souci !! LAURENCE & HENRIQUE -dégoutés du "tout social" de cet ETAT de droite où nous avons pourtant confiance !!!! J'envoie demain un mail au 1er ministre où je lui dit rendre ma carte UMP et voyez "Extrême" parce que nous sommes DE-GOU-TES !!!! (et pourtant tous deux d'origine étrangère -MACHADO/OTELLI- !!!!

Par **Domil**, le **06/03/2011** à **17:49**

Là on sort des relations locataire/bailleur. Prenez un avocat.

[citation]poursuivrons ce Monsieur parralèlement devant le Procureur (Très forte suspicion de mariage blanc en 2008 de ce M. divorcé, avec Mme GAO, asiatique ne parlant ni français ni portugais[/citation]

De quoi vous vous mélez ? Le dégoût est des deux cotés, apparemment.

[citation]et voyez "Extrême" [/citation]

tiens, on s'en serait pas douté

Par **lojoinville**, le **06/03/2011** à **18:19**

Tiens on s'en serait pas douté : je ne sais de qui vient le commentaire auquel je répons ; payez la vaseline et prenez goût, ce sera SANS MOI 'super belle femme, ancien mannequin je sais de quoi je parle !!!' Si la France est dans la merde c'est à cause des gens comme vous !

(NOTA : j'ai mis mon NOM, je suis dans l'annuaire : J'ASSUME 8 0000000000000000 % !)