



Etat des lieux de sortie conforme ?

Par **stef_83**, le 11/11/2015 à 03:46

bonjour,

j ai effectué un état des lieux de sortie le 2/11/15 avec une personne d'une agence immobiliere qui gère le bien loué pour le compte du propriétaire.

je précise que le propriétaire désire reprendre le bien loué pour son utilisation personnelle, que j étais locataire depuis 8 ans.

l'état des lieux de sortie, a été fait sur le document de l'état des lieux d entrée.

La personne de l agence a rayé la mention état des lieux d 'entrée, et ajouter au stylo,"de sortie" avec la date du jour.

Pendant l'état des lieux elle ajouter au stylo des annotations diverses suivant l'état des points contrôler dans le logement.

Sur la dernière page de ce document ou figure déjà les signatures de l entrée des lieux d entrée.

Elle ma demandé de signer en bas de cette page, et elle a elle même signé sans indiquer de date a coté des signatures présente.

Je n ai pas eu d exemplaire de l'état des lieux de sortie, le jour de la remise des clés. l'agent immobilier m indiquant qu'une copie me serait envoyé par courrier.

aujourd'hui j ai reçu par AR une copie de l'état des lieux, ou je vois que de nouvelles annotation ont été ajouté , et me précise qu'un devis est en cours pour la réfection des peintures (problème d humidité et moisissure sur peinture) , et qu'un devis de nettoyage sera effectué et que je devrais prendre à ma charge les coûts selon un prorata.

Ma question :

Est ce que la copie de l'état des lieux de sortie reçu par courrier est valide ?

du fait qu'il soit manuscrit rayé et surchargé et effectuer sur l'état des lieux d entrée, que les signatures de sortie soit sur la même page que les signature d entrée sans distinction possible.

Est ce que j ai un recours possible pour les annotations ajoutées sur l'état des lieux après la remise des clés (n ayant pas de double du document comment prouver ma bonne foi).

Merci de vos conseils, j ai l'impression de m'être fait roulé au compte du propriétaire par ce professionnel.

Par **janus2fr**, le 11/11/2015 à 09:57

Bonjour,

Oui, vous vous êtes fait roulé, mais avouez que vous avez été très coopératif en ce sens ! Comme on le dit ici à chaque fois, on ne repart jamais d'un état des lieux sans son exemplaire signé des parties ! Soit le document est directement rédigé en double exemplaire, soit on se rend à la première photocopieuse disponible avant de signer quoi que ce soit !

En laissant au bailleur le seul exemplaire du document signé par vous, vous lui laissez toute possibilité d'ajouter autant de dégradations qu'il veut. comme on dit, vous lui laissez un chèque en blanc !

Et sans votre propre exemplaire pour prouver ces ajouts, vous n'avez aucun recours...

Par **stef_83**, le 11/11/2015 à 10:28

bonjour

merci pour votre réponse, je vais quand même faire ausculter la copie du bail de sortie par un juriste pour voir si il y a pas un vice de forme sur sa rédaction ou sa forme.

L'agence n'a pas était neutre dans son intervention qui est faveur pleine pour le propriétaire.

J ai contacter le propriétaire par email qui me répons qu il a déclarer un sinistre auprès de son assurance 'loyer impayé et dégât par locataire' pour les travaux de peinture.

pour toutes autres questions voir avec l agence...

Donc en gros il faut "charger un max le locataire" pour financer ses travaux de peinture par son assurance...

Par **janus2fr**, le 11/11/2015 à 10:40

Je suppose que vous parlez de l'état des lieux de sortie et non bail de sortie.

La loi n'imposant aucun formalisme pour l'état des lieux, difficile de parler de vice de forme.

C'est uniquement sur son contenu qu'un éventuel recours est peut-être possible. Il faut voir si la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie met vraiment en évidence des dégradations à votre charge et si les travaux projetés correspondent bien à ces dégradations.

Par **stef_83**, le 11/11/2015 à 11:14

oui tout a fait je parlais de l'état des lieux de sortie.

Le propriétaire était au courant des problèmes de moisissures sur les peintures. il est même venu avec son maçon lui indiquant un défaut de la dalle et la pose nécessaire d'une VNC mécanique. les travaux n'ont jamais été effectués.

Et je n'ai aucun écrit encore pour ce fait, le propriétaire étant voisin de quelques mètres et nous avons eu tjrs de très bonne relation en 8 ans de location.

Avant mon départ j'ai demandé un pré état des lieux avec l'agence et le propriétaire, car une fissure est apparue cet été, la fissure traversant tous les murs du bâtiment intérieur extérieur sous toute sa largeur (j'avais averti l'agence verbalement et le propriétaire était venu voir sur

place). Il était convenu que l'on touche à rien d'ici l'état des lieux de sortie, pour les peintures étant donné qu'il fallait prévoir des travaux de rénovation.

Suite à ce pré-état des lieux, l'agence est revenue avec un maçon pour faire un diagnostic des problèmes d'humidité.

Dans le courrier que j'ai reçu la copie de l'état des lieux de sortie, il est indiqué que l'entreprise xxx de maçonnerie a constaté

"défaut sur la toiture de la terrasse côté sud (légère infiltration en angles plafond et murs) confirmation de la présence de choc thermique"

impasse totale sur la fissure aux murs qui traverse de part en part la maison (et qui doivent intervenir dans l'étanchéité du bien). Et de ce fait que en tant que locataire on aurait dû les prévenir plus tôt de ce problème et que donc c'est un manquement du locataire vis-à-vis du bailleur par rapport au terme du bail.

Le propriétaire était venu constater plusieurs fois sur place le problème avec promesse des travaux qui n'ont jamais été effectués.

Par **janus2fr**, le 11/11/2015 à 11:32

Vous avez été bien léger sur ces problèmes et vous en payez le prix.

Lorsque des dégâts apparaissent dans votre location, votre rôle de locataire est d'en avvertir le plus vite possible le bailleur. Mais cela se fait par LRAR pour en garder la trace.

Si vous le faites oralement, comment ensuite prouver, face à un bailleur de mauvaise foi, que vous l'avez bien averti ?

Le bailleur a alors tout loisir d'engager votre responsabilité dans l'aggravation des dégâts du fait qu'il n'a pas été prévenu.

Ici, vous avez la chance qu'un professionnel se soit déplacé, il faudrait que vous puissiez avoir une attestation de sa part prouvant que le bailleur était au courant du problème.

Par **stef_83**, le 11/11/2015 à 12:10

Le maçon qui a construit la maison n'est plus en activité (il a pris sa retraite) quand à l'entreprise qui a constaté les infiltrations lors du pré-état des lieux, c'est une entreprise commanditée par l'agence.

Je n'ai qu'un mail du propriétaire qui me demande confirmation d'un rendez-vous, pour venir avec un expert pour le problème de la fissure.

et un autre mail pour le rendez-vous du pré-état des lieux où l'on indique que l'on désire ce rendez-vous pour les problèmes de peinture avant notre départ.

En tout cas je vous remercie de votre avis, je sais maintenant à quoi m'en tenir, ça va être dur.