



Etat des lieux de sortie et remise des clefs

Par **julie huber**, le **15/06/2018** à **08:17**

Bonjour,

je suis locataire et j'ai envoyé une LRAR pour signaler mon départ. Par la suite, j'ai envoyé un sms au propriétaire pour lui communiquer mes disponibilités afin de procéder à l'état des lieux de sortie et à la remise des clefs. Aucune réponse de sa part, j'essaye de le joindre par téléphone mais il ne décroche pas. La date de la LRAR approche bientôt et je ne souhaite pas continuer à payer puisque j'ai déménagé et que je paye déjà un autre loyer.

Tant que je n'ai pas rendu les clefs je suis obligée de payer le loyer. du coup face au propriétaire qui ne répond pas, qu'est-ce que je peux faire pour faire en sorte de ne plus être redevable sur cet appartement?

Merci

Par **janus2fr**, le **15/06/2018** à **10:27**

Bonjour,

Vous pouvez prendre contact avec un huissier qui fera l'état des lieux, en présence ou en l'absence du bailleur s'il ne se rend pas à la convocation, et qui conservera les clés.

Bien entendu, cela sera payant, à frais partagés...

Par **Philp34**, le **18/06/2018** à **11:13**

Bonjour,

Et si le temps vous manque de diligenter un huissier pour établir l'EDL de sortie du logement, vous pouvez tout aussi bien, si cela est possible, remettre les clés en mains propres à votre bailleur ou son représentant lui demandant de signer une lettre lui signifiant que vous entendez invoquer l'alinéa de l'article 3-2 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, où il est énoncé que :

[fluo]« A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, 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'acte ou à sa remise à l'une des parties ».

[/fluo]

Edit de la modération, inutile d'écrire tout un message en gras !

Par **janus2fr**, le **18/06/2018 à 13:11**

Bonjour Philp34,

Pouvez-vous préciser ce que vous voulez dire ?

L'article 1731cc prévoit qu'en cas d'absence d'état des lieux, le locataire est censé avoir reçu le logement en parfait état.

Ici, c'est le bailleur qui fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Le passage de l'article 3-2 de la loi 89-462 que vous citez indique donc que le bailleur ne pourrait invoquer le fait que le logement a été rendu en parfait état. Mais ce n'est, de toute façon, pas son intérêt, au contraire...

Par **Philp34**, le **18/06/2018 à 13:56**

[citation]Ici, c'est le bailleur qui fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.[/citation]

Précisément janus2fr, cet article 3-2 précise que l'une des parties (locataire ou bailleur) faisant obstacle à l'établissement à l'EDL de sortie, ne pourra au visa de l'article 1731 du Code civil se prévaloir d'un quelconque dommage ou dégradation éventuelle de son locataire après son départ.

En somme, ce qui est bon pour l'un, le locataire, l'est pour l'autre, le bailleur.

Ainsi, il sera considéré que ce dernier a reçu de son locataire un logement en bon état.

A l'attention du modérateur : ce passage n'est pas en caractère gras mais en fluo et vous n'aurez plus l'occasion de me le faire remarquer !

Edit de la modération : tout le message était en gras avec en plus le passage en fluo. C'est moi qui aie supprimé le gras...

Par **janus2fr**, le **18/06/2018 à 14:53**

[citation]Précisément janus2fr, cet article 3-2 précise que l'une des parties (locataire ou bailleur) faisant obstacle à l'établissement à l'EDL de sortie, ne pourra au visa de l'article 1731 du Code civil se prévaloir d'un quelconque dommage ou dégradation éventuelle de son locataire après son départ. [/citation]

Ce n'est pas le sens du passage de l'article 3-2 :

[citation]A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, 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'acte ou à sa remise à l'une des

parties [/citation]

Comme déjà dit, "la présomption établie par l'article 1731 du code civil" est que sans état des lieux, le logement a été rendu en parfait état.

Or, ce qui nous est dit ici, c'est que la partie qui fait obstacle à l'état des lieux ne peut pas invoquer cette présomption.

Donc le bailleur qui fait obstacle à l'état des lieux ne peut invoquer le fait que le logement a été rendu en parfait état.

C'est l'inverse de ce que vous dites...

Par **Philp34**, le **18/06/2018** à **20:02**

[citation]Donc le bailleur qui fait obstacle à l'état des lieux ne peut invoquer le fait que le logement a été rendu en parfait état. [/citation]

Ce qui signifierait donc selon vous, si seulement je vous comprends bien, le bailleur qui fait obstacle à l'établissement de l'EDL de sortie, peut prétendre que le logement rendu par son locataire est en mauvais état puisqu'il ne peut pas dire qu'il a été rendu en parfait état ?

En ce cas, ne vous rendez-vous pas compte du non sens de votre réponse ?

En effet, lorsque l'EDL n'a pas été établi, le logement est réputé avoir été délivré en bon état, ce qui est pour le moins logique de sens, et en cas de dommages ou de désordres, le bailleur ne peut rien réclamer au locataire.

Le législateur a voulu équilibrer les parties au contrat bail, et l'absence sans motif sérieux et réel d'une des parties à un RDV d'EDL, est un refus à une obligation contractuelle, signe de mauvaise foi de portée à dessein de mauvais coup.

A l'attention du modérateur : oui, vous avez raison, je m'en suis rendu compte par la suite car mon intention n'était que le fluo de l'article Loi ; le reste n'est qu'une mauvaise manip de ma part, d'un pas tout à fait habitué encore à celle-ci. Je le jure, crois de bois, crois de fer, si je mens, je vais en enfer !