Image not found or type unknown

interrogations suite à un EDL de sortie en stand by

Par **suene**, le **17/04/2009** à **18:05**

Bonjour à tous !

Un état des lieux non signé par le locataire, le propriétaire étant trop pressé de partir comme un voleur, a-t-il de la valeur ?
En cas de litige, et de désaccord avec l'état des lieux de sortie, comment faut-il procéder ?
Une peinture écaillée, avec l'usure, et non prévue pour les sols, et précisée comme d'avance tâchée sur l'état des lieux d'entrée, peut-elle nous être facturée ?
Et pour finir, un propriétaire qui ne répond pas à nos appels.

Merci d'avance

Par **ardendu56**, le **17/04/2009** à **18:25**

suene, bonsoir

EDL de sortie, non signé par le propriétaire ?

L'état des lieux de sortie du locataire
- L'hypothèse où l'état des lieux n'est pas dressé au moment du départ du locataire sera préjudiciable au propriétaire, car il ne pourra pas établir l'état du logement et aura toutes les difficultés à prouver que les éventuelles dégradations sont imputables au locataire. Textes de référence article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
Le locataire est parti, l'EDL n'a pas été fait. [fluo]A partir du moment où les nouveaux locataires sont dans le logement (clé donnée par agence ou par propriétaire,) le propriétaire ne peut plus demander un EDL de sortie, ni conserver la caution de l'ancien locataire[/fluo].
De plus, il n'a plus le droit d'entrer dans un lieu habité ; sinon c'est la violation de domicile.
Mais pour les nouveaux locataires cela implique qu'en absence d'état des lieux à l'entrée, ils sont présumés avoir reçu le logement en bon état et seront donc considérés comme responsable de toutes les dégradations.

Toutefois [fluo]le bailleur ne pourra revendiquer ce prétendu bon état si le locataire peut prouver que ce dernier a refusé d'établir un état des lieux d'entrée. La loi du 6 juillet 1989 prévoit à cet effet qu' « à 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[/fluo] ».

- L’état des lieux de sortie établi de façon contradictoire en présence du locataire et du propriétaire ou de son représentant est très important puisqu’il conditionne la restitution du dépôt de garantie effectué au départ de la location pour couvrir des frais éventuels de remise en état. Sans état des lieux aucune somme ne peut être réclamée.

L'état des lieux de sortie doit à nouveau être signé par les 2 parties, c'est après cette étape que le propriétaire est engagé à vous restituer votre dépôt de garantie (selon la loi il a deux mois pour s'y soumettre). [fluo]Ne sous-estimez pas cette étape car le montant du dépôt de garantie restitué sera réalisé en fonction du décalage constaté entre l’état des lieux d’entrée et celui de sortie[/fluo]. Décret n° 87-712 du 26 août 1987

Si vous êtes en désaccord, vous avez une appréciation différente de l'état du logement et des équipements, l'une des deux parties peut donc faire appel à un huissier. Celui-ci devra alors prévenir de son passage le locataire et le bailleur au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.
L'huissier étant un officier public assermenté, son état des lieux s'imposera aux deux parties et ne pourra être contesté en cas de litiges. Mais rien n'empêche le locataire ou le propriétaire d'émettre des réserves sur tel ou tel point s'ils ne sont pas tout à fait d'accord avec la description du logement par l'huissier.

Si les états des lieux d'entrée et de sortie sont concordants, le propriétaire devra vous rembourser le dépôt de garantie dans les 2 mois qui suivent la remise des clés.
Dans le cas contraire, il pourra conserver tout ou partie de la somme en fonction du montant des travaux de restauration à effectuer.
Le propriétaire ne rembourse pas le dépôt de garantie dans les 2 mois :
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.
En cas de silence de la part du bailleur, il faudra saisir le juge.

Concernant les peintures et les sols.... Le problème peut se poser si le logement n'a pas été refait depuis 20 ans. L'huissier ne le décrira pas comme neuf !
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.

Un long spitch sur l'EDL, qui vous permettra de vous défendre.
Bien à vous.

Par **suene**, le **18/04/2009** à **10:02**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Merci à toi pour tous ces renseignements ! Ne me déteste pas, en fait l'état des lieux a bien été signé, mon ami n'a juste pas signé son exemplaire.
Donc reste à trouver le truc pour que ce "cher" ex propriétaire veule bien nous répondre afin que nous réglions ce désaccord sur l'EDL de sortie !!!

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés