



Pas de nouvelles du bailleur

Par **JBenoit**, le **22/09/2014** à **08:49**

Bonjour.

Nous arrivons au délai des 2 mois après restitution des clés, et n'avons aucune nouvelle (pas de courrier, devis, factures) de nos bailleurs.

Doivent-ils impérativement nous envoyer des papiers pour conserver le dépôt de garantie, ou non ?

Quel est leur délai pour nous envoyer ces papiers ?

Merci.

Par **janus2fr**, le **22/09/2014** à **13:22**

Bonjour,

Toute retenue sur le dépôt de garantie doit être justifiée par devis ou facture d'un professionnel.

Lorsque le délai de 2 mois sera passé, vous pouvez envoyer au bailleur une LRAR de mise en demeure de vous rendre votre dépôt de garantie, éventuellement amputé des sommes dues et justifiées, sous 8 jours.

Passé ce délai, vous pourrez saisir le juge de proximité...

Par **JBenoit**, le **01/10/2014** à **08:03**

Bonjour.

Ils ont enfin donnés signe de vie...

Mais ils ont refait un état des lieux à leur convenance, et demande des sommes folles, pour des travaux hors EL etc...

Je vais à l'adil cet après-midi, je détaillerai cela plus tard...

: -)

Par **janus2fr**, le **01/10/2014 à 08:18**

Bonjour,

Le bailleur ne peut pas "refaire" un état des lieux sans votre signature, sauf à faire intervenir un huissier.

Par **JBenoit**, le **01/10/2014 à 08:24**

De toute façon leur fils entrait dans les murs le jour même... :)

Par **JBenoit**, le **02/10/2014 à 18:15**

Bonjour, je suis allé à l'ADIL, et évidemment on m'a indiqué que le document reçu des propriétaire est sans valeur et hors de propos...

J'ai rédigé une réponse; qu'en pensez-vous ?

Madame.

Nous accusons réception de votre courrier, en date du *.**

Cependant, nous émettons des réserves sur le bien fondé des factures, et autres « arrangements personnels» qui accompagnent votre missive.

Vous n'êtes pas sans savoir que l'état des lieux de sortie fait foi, pour toute requête, suivant la remise des clés.

Que nuls travaux, ou réfections ne peuvent être imputés, en sus aux anciens locataires, en dehors de ce document.

Tous travaux qui incombent aux locataires, ne sont autres que la remise en état (rebouchage/finition de trous comptés, remplacement d'un lé de toile de verre griffé, points de peintures sur plafond de cuisine... etc etc etc), à l'identique, non pas la remise à neuf des pièces et/ou éléments ; validés par facture(s) correspondante(s).

Les réserves du mandataire doivent être faites au moment de l'état des lieux, concernant tous défauts constatés. En aucune manière, vous ne pouvez apporter factures de travaux, effectués en dehors de ce qu'il spécifie.

Étant en possession de l'EL de sortie, nous vous prions, madame, de faire le nécessaire, afin de régulariser vos demandes, et prélèvements sur le dépôt de garantie.

Une partie, majeure, des documents contenus dans votre courrier, n'est pas de notre ressort.

Pour exemple le ramonage, qui a été effectué sous garantie et assurance du fabricant de bûche de ramonage, par la société ***, en date de 17/10/2013, valable pour un an. Ce document ayant été présenté lors de l'EL, et remplissant toutes les garanties**

nécessaires.

Également, le remplacement de la plaque gazinière par une vitrocéramique, alors que l'EL indique uniquement un défaut d'ajustement de la dite plaque (élargissement de plan de travail de 5 mm. À nous facturer).

Nous pensons qu'en relisant l'EL, vous comprendrez, et corrigerez vos demandes et extrapolations financières.

Nous vous invitons donc, à bien vouloir communiquer, en ne vous référant qu'au document écrit, paraphé et signé.

[smile16]

Par **JBenoit**, le **06/10/2014 à 10:50**

Bonjour, me revoilà.

J'ai encore quelques questions.

Suite à la RAR, il est stipulé qu'un devis est en attente (lettre arrivée le dernier jour du délai), est ce valide, ou bien invalide ?

Le devis aurait-il dû arriver au terme des 2 mois ?

Merci.

Par **janus2fr**, le **06/10/2014 à 11:03**

Bonjour,

Le délai de 2 mois ne fait qu'enclencher le paiement des intérêts pour le bailleur (pour les baux signés avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR) ou de la pénalité de 10% du loyer (pour les baux postérieurs à la loi ALUR). Ce n'est pas une limite infranchissable pour la délivrance de devis ou facture.

Par **JBenoit**, le **06/10/2014 à 11:05**

Entendu, merci beaucoup.

:-)

Par **JBenoit**, le **07/10/2014 à 16:18**

Bonjour.

Nous sommes bien d'accord que c'est l'EL qui définit quels seront les travaux imputables aux locataires, et que le propriétaire ne peut pas nous "inventer", par la suite, des travaux supplémentaires de remise à neuf, non indiqués dans l'EI etc ?

Merci. :-)

Par **janus2fr**, le **08/10/2014** à **06:57**

Bonjour,

Non, ce n'est pas un EDL seul qui permet de mettre en évidence les remises en état à la charge du locataire, mais la comparaison de l'EDL de sortie avec celui d'entrée.

Un EDL n'indique pas les travaux à faire, il décrit l'état du logement. C'est de ces 2 descriptions que l'on déduit ce qui a été dégradé par le locataire.

Tout ce qui n'est pas noté sur l'EDL est réputé être en bon état.