



Proprio refuse etat des lieux, vaut facturer travaux

Par **torb**, le **04/04/2009** à **15:46**

Bonjour,

Quand j'ai quitté mon logement le 31 janvier, la propriétaire a refusé d'établir l'état des lieux, ou de reprendre les clefs. Le lendemain, elle a repris la jouissance de logement, en changeant les serrures, et elle a commencé des travaux. Moi-même, je lui ai rendu les clefs par lettre RAR, en constatant les faits.

Or, maintenant presque 2 mois après ma sortie (le 26/03) elle me fait une lettre RAR (bizarrement envoyée depuis la Suisse!) avec les pièces suivantes :

- PV de constat de huissier, daté 09/02/2009, texte copiée en bas de ce poste
- Facture de changement des serrures
- Facture/devis des diverses travaux, inclus ceux non-mentionnés par le huissier, comme p.ex. le WC.

Elle exige que je paye toutes ces factures. (4500€, donc plus que le dépôt de garantie de 3000€)

A mon avis, le constat du huissier n'a pas de valeur juridique, car :

- La propriétaire avait repris jouissance du logement (changement de serrures, dont j'ai maintenant la facture, et début des autres travaux.)
- Pour faire un EDL, le huissier aurait du m'avertir par lettre recommandée AR 7 jours d'avance, ce qui n'a pas été fait.
- Ce constat fait référence à un EDL «dressé», qui n'a jamais existé.

Donc je compte refuser ses demandes, et la mètré en demeure de me rendre mon DG. Ai-je raison? Comment devrais-je écrire cela? Y a-t-il des références à la jurisprudence indiquant que le manque de EDL sortie suppose que le logement est rendu en bon état? (Dans la loi est décrit le manque d'EDL d'entrée mais pas de sortie.)

Merci beaucoup d'avance.

[citation]PROCES-VERBAL DE CONSTATATION

A LA REQUETTE DE : Mme X

LAQUELLE M'EXPOSE :

Qu'elle a donné à bail ... une maison ...

Que M Y a quitté les lieux le 31-01-2009

Que l'état des lieux dressé ne fait pas état de l'ensemble des dégradations, notamment en ce qui concerne la cheminée et le jardin.

Que pour conservations de ses droits et actions, elle me requiert de bien vouloir me

transporter sur place afin de faire toutes constatations utiles et d'en dresser procès-verbal.
C'est pourquoi, déferant a cette réquisition, je soussigné,
Certifie m'être transporté à ce jours à ...
Puis j'ai procédé aux constatations suivantes :

CHEMINEE

La grille en fonte, les pierre réfractaires sont fendues
Le moteur en dessous de la cheminée est manquant
...

TERRASSE ET JARDIN

Le gazon est en très mauvais état, il est états et couché
Les arbres et haies sont en mauvais état et non entretenus
[/citation]

Par **ardendu56**, le **06/04/2009** à **15:34**

Bonjour Torb,

PAS EDL DE SORTIE

(Le locataire est parti (vous), l'EDL n'a pas été fait. 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. 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.)

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 cette fois 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

"Toutefois 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".

L'état des lieux de sortie d'un logement qui n'a pas été refait depuis longtemps est forcément mauvais. Mais cela n'implique pas que le propriétaire soit fondé à réclamer -ou à retenir sur le dépôt de garantie - des sommes pour sa réfection... Du moins s'il n'y a pas eu de dégradations volontaires et graves qui entraînent un surcoût par rapport à une réfection normale! Seules les dégradations anormales peuvent donner lieu à une compensation financière.

Si aucun état des lieux n'est établi, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 fait référence au Code civil : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état

de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.» (art. 1731).

L'EDL est gratuit si vous le faites contradictoirement entre bailleur et locataire y compris si le bailleur est représenté par un ami ou un membre de la famille.

Il est payant PAR MOITIÉ entre les parties dès lors qu'il est établi par un huissier de justice (officier public et ministériel.) Huissier dont l'intervention doit restée exceptionnelle...

Un état des lieux EDL est contradictoire donc signé par les 2 parties. Si le propriétaire s'abstient, il ne pourra pas décompter les dégâts de son locataire.

Contactez l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) de votre ville ou encore au Conciliateur de Justice, l'un d'eux pourra vous aider à récupérer votre dépôt de garantie. Mais vous pouvez déjà l'exiger.

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.

Bien à vous et bonne journée.

Par **torb**, le **07/04/2009** à **09:53**

Bonjour, et merci pour votre réponse, qui m'aide beaucoup.

Un petit détail, il n'y avait pas toute de suite des nouveaux locataires, car la propriétaire faisait des travaux pendant deux mois. Donc quand le huissier est venu faire sa constatation, le logement était vide, sous contrôle et jouissance de la propriétaire, depuis neuf jours.

Est-ce que cela change la donne?

Merci