Image not found or type unknown

Travaux obligatoire apres l'etat des lieux

Par **isa45**, le **23/04/2009** à **21:26**

je suis dans un logement gere par les 3f depuis 11 ans.lorsque je suis arrivee dans cet appartement avec ma fille agée d'un mois, j'ai refais tous les papiers ainsi que les plafonds car il n'etait pas d'habitable. apres 10 ans dans cet appartement et avec plusieurs locataires nous avons porte plainte contre un voisin trop bruyant aupres de la police et des 3f, nos plaintes restant sans reponses , j'ai dut changer d'appartement. maintenant les 3f me reclame des sommes tres elevees pour refaire mon appartement. lors d'un premier etat des lieu, la porte etant reste ouverte j'ai clairement entendu le responsable des 3f disant "on va lui faire payer un max de travaux". (papiers peints, plafonds, ...) que faire ? y a t il des limites ? des textes ? ou des conseillers ?

Par **ardendu56**, le **23/04/2009** à **22:38**

isa45, bonsoir

Je vous conseille de prendre un huissier de justice pour cet EDL de sortie; il n'y aura pas de mauvaise surprise pour la remise de la caution. (renseignez-vous sur les prix des huissiers.)
Il est payant PAR MOITIÉ entre les parties dès lors qu'il est établit par un huissier de justice (officier public et ministériel.) Huissier dont l'intervention doit restée exceptionnelle... 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.
La Cour de cassation précise qu'un tel document constate une situation de fait jusqu'à preuve de contraire. Ainsi, un locataire peut parfaitement contester par la suite cet état des lieux, en produisant, par exemple, un rapport de la direction départementale de l'action sanitaire et sociale constatant l'insalubrité du logement (arrêt du 23 mai 2002).
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.

ETAT DES LIEUX DE SORTIE
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.
Pour cet état des lieux, il vous faut :
• Avoir nettoyé correctement le logement
• Avoir réparé les trous et autres éléments qui vous incombent (lien vers la liste des réparations locatives en bas de page)
• Avoir rassemblé les trousseaux de clés
• S'être muni de votre état des lieux d'entrée pour effectuer la comparaison
Cette étape est délicate, il faut être attentif à tout et bien s'entendre avec le propriétaire sur la signification des termes et des faits :
Par exemple, "peinture défraîchie" (c'est de l'usure normale qui ne vous incombe pas) mais " papiers arrachés " relève d'un mauvais entretien de votre part.
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). 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. Décret n° 87-712 du 26 août 1987
Décret pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives

RESTITUTION DEPOT DE GARANTIE
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.

La restitution du dépôt de garantie doit-elle être effectuée en main propre?
L'article 1247 alinéa 3 du Code civil pose le caractère quérable de certains types de créance/dette : le paiement doit être fait au domicile du débiteur.
En d'autres termes, vous devez aller chercher l'argent.
En cas d'impossibilité pour le créancier de se déplacer, il lui est loisible de négocier avec son débiteur un paiement dématérialisé (virement) ou un envoi postal (Lettre AR).
En cas de refus, il lui est possible d'envoyer une personne à sa place (prévoir procuration + justificatif d'identité).

Vous pouvez vous adresser à l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) de votre ville ou encore au Conciliateur de Justice.

J'espère vous avoir aidé.
Bien à vous.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Sylvie M.**, le **04/11/2013** à **19:46**

Bonsoir,

Ma fille a quitté son logement le 30/09/2013 en présence d'un huissier et du propriétaire. Ce dernier lui a envoyé le 31/10/2013 le PV de constat. Je précise que l'EDL d'entrée a été effectué à l'amiable.
Ce PV fait-il office d'état des lieux de sortie étant donné qu'il n'est pas signé des 2 parties?
Le propriétaire a joint avec ce constat une lettre mentionnant des frais de remise en état avec factures (pour un montant exorbitant de 886 €, la caution s'élevant à 550 €). Ma fille s'est retrouvée devant le fait accompli, ne sachant pas d'une part, ce qui allait être précisé dans le constat et d'autre part, à régler des travaux alors que certains d'entre eux (70% env) auraient pu être aisément réalisés par ses soins.
Aucune proposition n'a été faite en ce sens.
Quel recours SVP peut-elle avoir ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés