



Validité "état des lieux entrant et sortant"

Par **Bouvier Thomas**, le 28/11/2018 à 14:05

Bonjour à tous,

Je vous remercie par avance de l'aide que vous pourrez m'apporter.

Je vous explique ma situation : j'ai effectué hier, mardi 28 Novembre, l'état des lieux sortant de mon ancien logement, jusqu'ici rien d'anormal sauf que l'agent immobilier ne me remet pas un exemplaire écrit ou au format électronique mais me demande de prendre une photo du document. De plus aujourd'hui, 29 Novembre, elle m'annonce qu'elle a découvert un nouveau litige.

Cela commence à faire beaucoup sachant que lors de l'état des lieux entrant j'ai du patienter 3 mois, malgré deux relances par mail, pour obtenir mon exemplaire de l'état des lieux entrant.

Mes question sont les suivantes :

- L'agent immobilier a t'il le droit de me retenir de l'argent sur mon dépôt de garantie pour une "dégradation" apparue une fois l'état des lieux sortant signé ?
- Le format photo est'il un format valable ?
- Sachant que l'agent immobilier est tenu de me remettre l'état des lieux lors de la remise des clefs, ai-je un recours pour prouver l'incapacité de l'agence ?

Merci à tous pour votre aide,

Je reste à votre disposition si besoin.

Thomas

Par **Philp34**, le 28/11/2018 à 14:52

Bonjour Thomas,

Un bailleur qui a signé un EDL établi contradictoirement et amiablement, ne peut y revenir pour y ajouter quoi que ce soit et vous n'êtes pas tenu en responsabilité des dégradations qui seraient éventuellement découvertes après coup, dès lors que vous n'êtes plus en jouissance des lieux comme il est précisé à l'article 1732 du Code civil : « **Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont**

eu lieu sans sa faute ».

Par ailleurs, selon 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, il est précisé que l'état des lieux est établi dans les mêmes formes lors de la remise et la restitution des clés par autant d'exemplaires que des parties au contrat, ce qui apparemment n'est pas le cas.

Toutefois, le but étant de faciliter la comparaison entre les EDL du logement et noter les éventuelles réserves dès lors, si cette photo vous le permet aisément, ce serait dépenser de l'énergie que de combattre cette façon de faire.

Par **Bouvier Thomas**, le **28/11/2018 à 15:21**

Bonjour Phil34,

Merci beaucoup pour votre réponse très détaillée et très utile.

En effet la photo est lisible, mais est-ce que la non remise de l'état des lieux lors de la signature peut-être un angle d'attaque ?

J'ai lu sur le site Service-public.fr que "L'état des lieux, établi par écrit sur support papier ou sous forme électronique, est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties (bailleur, locataire) ou à leur mandataire au moment de sa signature."

Thomas

Par **Philp34**, le **28/11/2018 à 15:44**

Ce que vous me dites maintenant, je vous l'ai déjà écrit ci-dessus (même forme) vous citant l'article Loi en question.

L'EDL vous a en quelque sorte été remis puisque vous dites que vous avez pris une photo, ajoutant maintenant que celle-ci est visible ; il eût fallu le refuser.

Cette façon de faire ne constitue pas à mes yeux, un quelconque moyen de défense ou bien insignifiant.

Par **Bouvier Thomas**, le **28/11/2018 à 15:51**

Très bien,

Merci pour vos précieux conseils.

Thomas