



Mon état des lieux est il assez explicite?

Par **biscotte**, le **29/03/2013 à 15:57**

Bonjour,
Nous venons de faire l'état des lieux avec mon locataire, très sur la défensive, le rez de chaussé avait été refait pour leur arrivée il y a trois ans ; ils ont colmaté beaucoup de trous (blanc sur couleur lin!) mais surtout sur la tapisserie à l'horizontale au niveau des yeux la tapisserie est partie suite à des meubles qui ont trainés contre les murs.
Sur l'état des lieux j'ai noté "tapisserie abimée séjour et cuisine) cela suffit t il pour la faire refaire ?, dois les avertir du devis ?
Ils m'ont dit s'être renseigné et que cela était de l'usure normale!! (3ans!)
Quels sont mes droits ?
Merci par avance

Par **Lag0**, le **29/03/2013 à 16:18**

[citation] Sur l'état des lieux j'ai noté "tapisserie abimée séjour et cuisine) cela suffit t il pour la faire refaire ? [/citation]
Bonjour,
"Abimée" ne signifie pas grand chose. Il est préférable de noter ce que l'on voit : déchirée, trouée, tâchée, etc...
De même, il vaut mieux préciser l'endroit : tapisserie déchirée sur 10cm coté porte ou coté fenêtre, par exemple.
Avec votre "tapisserie abimée", on ne peut effectivement pas savoir de quelle façon elle est abimée et si c'est clairement une dégradation ou une usure normale.

Par **moisse**, le **29/03/2013 à 16:33**

Le logement étant vide, vous pouvez toujours prendre des photos voire faire un constat d'huissier.
Ainsi dans le cadre du litige qui se profile, vous aurez des éléments de plus en vue d'explicitier et préciser les remarques portées sur l'EDL

Par **Lag0**, le **29/03/2013** à **16:38**

Des photos prises par le bailleur n'ont aucune valeur juridique. Seules, effectivement, celles certifiées par un huissier pourraient servir de preuves.
Mais surtout, à condition de faire intervenir un huissier très rapidement après le départ du locataire.

Par **moisse**, le **29/03/2013** à **19:32**

Il suffit de fréquenter quelques audiences en juridiction de proximité pour se convaincre du contraire.
Le dépôt de garantie est un grand classique de cette instance, et on en voit passer à peu près de tout.
Tout est possible malheureusement, et s'il est difficile de mesurer un degré de censure c'est simplement parce que la plupart des décisions sont rendues en dernier ressort.

Par **biscotte**, le **29/03/2013** à **19:39**

merci pour votre appréciation, Sur l'état des lieux tout était noté TB mur ,plafond etc... puisque sans trous car refait neuf, par conséquent toute dégradation est de trop me semble t il!
Je vais prendre des photos car sur mur cuisine ,ils avaient placé des étagères et non un meuble donc tapisserie disparue tout le long des étagères et trous rebouchés en quantité, idem cité séjour. Merci pour aide
Tapez votre texte ici pour répondre ...

Par **Lag0**, le **31/03/2013** à **11:49**

[citation] Il suffit de fréquenter quelques audiences en juridiction de proximité pour se convaincre du contraire. [/citation]
Une fois de plus, nous ne fréquentons pas les mêmes...
Lorsque le jeu en vaut la chandelle, je conseille toujours de faire intervenir un huissier plutôt que de s'embarquer dans une procédure qui est loin d'être gagnée d'avance et qui fait perdre un temps précieux pour revenir ensuite à l'huissier.

Par **moisse**, le **31/03/2013** à **18:20**

Mais on est bien d'accord, même si ce n'est pas apparent.
Je voulais simplement signaler qu'on ne peut pas écarter aussi facilement les éléments qu'on présente au juge qui peut toujours se faire une idée.
Son rôle n'est-il pas de se faire une conviction ?
L'idée à la base de la création des juridictions de proximité s'est révélée une fausse bonne idée, de l'avis des professionnels et surtout des avocats.
D'où leur probable disparition même si repoussée actuellement, ou au moins une profonde réforme certainement dans le recrutement.
Pourtant une juridiction simple, accessible et rapide, pour tous ces litiges de relativement faible valeur c'est une bonne idée.