



Etat des lieux de sortie déconcertant

Par **Lapoire**, le **05/08/2015** à **19:10**

Bonjour,

Merci par avance pour votre éclairage sur plusieurs questions.

En résumé:

- 1) Validité d'un état des lieux de sortie réalisé sans formulaire dédié, par simples annotations sur l'état des lieux d'entrée, et en un seul exemplaire (mais paraphé par les deux parties).
- 2) Participation du propriétaire aux frais de tubage d'une cheminée assumés par le locataire en cas de conservation de l'aménagement au départ de celui-ci.
- 3) Pénalités possibles pour la pose d'une chaudière: cette modification peut-elle justifier le remplacement d'une porte vétuste par une porte neuve aux frais du locataire?

Dans le détail:

Locataire, j'ai de nombreuses questions concernant un état des lieux de sortie qui me laisse le sentiment de m'être "fait avoir".

1) L'état des lieux initial avait été fait par agence, celui de sortie l'a été en la seule présence du propriétaire, qui s'est contenté d'annoter l'état des lieux initial et de me le faire parapher. Est-ce légal?

Je précise que cet état des lieux de sortie a été réalisé en exemplaire unique par simples annotations sur l'état des lieux d'entrée détenu par le propriétaire - mon exemplaire était introuvable dans mes cartons, très mauvais point pour moi! Je n'en possède donc pas de copie.

2) J'ai ensuite d'autres questions sur des points particuliers:

Locataire dans une maison annoncée comme "avec cheminée", je m'étais résolue à faire poser un tubage (gaine inox) pour installer un poêle à bois, car ladite cheminée était inutilisable en l'état: absence de tirage, pièce totalement enfumée à chaque tentative de faire du feu.

J'avais l'accord oral de mon propriétaire pour me chauffer au bois, mais aucun papier n'a été fait concernant l'installation du tubage à mon initiative, que l'artisan m'a facturée plus de 800 euros.

A mon départ des lieux, mon propriétaire déclare qu'il n'a aucun intérêt pour ce tubage inox, qu'il n'est pas certain que le prochain locataire s'en réserve, et par conséquent, il n'envisage pas de me verser un centime en remboursement de cette installation.

En revanche, il m'a annoncé qu'il allait devoir faire procéder à un ramonage par un professionnel avant de relouer la maison, et que ce ramonage me serait facturé - ce qui me semble quelque peu contradictoire puisque le ramonage n'est obligatoire que pour une cheminée qu'on utilise (ou

non???)
D'un point de vue purement moral, je trouve que c'est malhonnête, car il s'est arrangé pour que le tubage reste en place en me laissant dans le flou avant l'état des lieux, ne me disant pas clairement s'il souhaitait un démontage ou non, ni s'il allait me dédommager ou non. Il fallait qu'il attende de l'avoir vu par lui-même. Puis, le jour de l'état des lieux, il me dit que: "de toute façon on ne peut pas le démonter maintenant, il faudrait monter sur le toit, c'est compliqué, n'est-ce pas...alors tant pis, on le garde"!!! Comme s'il me faisait presque une faveur en acceptant de le conserver.
3) Point de détail si on veut: il m'a fait une sorte de chantage en commençant par me menacer d'un "litige" au sujet de la pose d'une chatière par mes soins... Il voulait en profiter pour faire remplacer intégralement la porte d'entrée (déjà vétuste à mon arrivée) à mes frais.
Je précise qu'avant de quitter le logement, j'avais démonté la chatière, remis en place le morceau de porte découpé, installé un "cache" parfaitement acceptable pour masquer la coupe, et repeint l'ensemble à la couleur de la porte. C'est d'ailleurs le propriétaire lui-même qui m'a fourni la lasure pour que je repeigne cette porte au départ toute écaillée - sans contrepartie aucune, évidemment, et il était bien content que je le fasse à ce moment-là, bien qu'il ait déjà constaté de ses propres yeux que la porte avait été percée! Modification qui nécessite finalement selon lui, au jour de mon départ, un remplacement total de la porte.
...Puis il m'a déclaré qu'il oubliait la chatière si je lui laissais le tubage de la cheminée sans contrepartie.
Du coup, ni la chatière ni le tubage ne figurent sur l'état des lieux de sortie.
J'ai quand même l'impression de m'être fait complètement manipuler. Avait-il le droit de procéder ainsi? Aurait-il pu faire remplacer la porte entière au motif d'une modification d'ordre visuel?
Merci pour votre éclairage.
Cordialement,
Melle Lapoire.

Par **moisse**, le **05/08/2015** à **20:06**

Vu d'ici votre bailleur a entièrement raison sur tous les points évoqués.
Si ni le tubage ni la chatière ne sont évoqués dans l'EDLS ils n'existent pas.

Par **Lag0**, le **06/08/2015** à **08:11**

Bonjour,
Pour reprendre point par point.
[citation]1) Validité d'un état des lieux de sortie réalisé sans formulaire dédié, par simples annotations sur l'état des lieux d'entrée, et en un seul exemplaire (mais paraphé par les deux parties).[/citation]
La loi ne prévoit aucun formalisme pour l'état des lieux. Un état des lieux est une description du logement.
Je vous rappelle qu'il ne faut jamais repartir d'un état des lieux sans son exemplaire signé des parties. Soit le document est directement rédigé en double exemplaire, soit on se rend à la première photocopieuse venue [s]avant de signer[/s] quoi que ce soit !
En laissant au bailleur le seul exemplaire signé des parties, vous lui laissez la possibilité de faire toutes les modifications qu'il veut sans pouvoir les prouver, faute de pouvoir produire votre propre exemplaire.
[citation]2) Participation du propriétaire aux frais de tubage d'une cheminée assumés par le locataire en cas de conservation de l'aménagement au départ de celui-ci.[/citation]
Le bailleur n'a aucune obligation de participer financièrement aux aménagements du locataire. Pire encore, il a le droit de les faire démonter aux frais du locataire, sauf si un accord écrit a été prévu bien entendu.
[citation]3) Pénalités possibles pour la pose d'une chatière: cette modification peut-elle justifier le remplacement d'une porte vétuste par une porte neuve aux frais du locataire?[/citation]
La pose d'une chatière est une dégradation !

Vous prenez le logement avec une porte intègre et vous la rendez avec un trou dedans, plus ou moins masqué.
Le bailleur est en droit, bien entendu, de vous compter une remise en état de cette dégradation, du moins si l'état des lieux de sortie la mentionne.

Par **Jack38230**, le **29/08/2015 à 14:52**

Bonjour
Et oui encore un qui a des soucis à la sortie d'une location.
Voilà nous avons loué une maison dont le proprio avait soit disant repeint les murs en blanc. Je dis soit disant car il s'agissait de sous couche! Donc à chaque fois que nous avons le malheur de toucher un mur les vêtements étaient blancs... nul avons donc repeint à notre quelques temps après notre entrée dans les lieux. Toujours en blanc... à notre sortie au bout de 3 ans et demi, il a fait appel à un huissier pour faire l'état des lieux de sortie. Ma femme a passé les 3 derniers jours à repeindre tous les murs de la maison. chose que nous avons fait pour les 4 appartements que nous avons loués. Nous avons reçu des devis pour des soit disant réparations d'un montant de 7000 euros dont 5500 de peinture suite à des traces sur des murs. J'ai bien l'impression qu'il veut repeindre son appartement entièrement à mes frais... je précise que nous n'avons pas reçu l'état des lieux de sortie. donc pas moyen de comparer avec celui d'entrée.. Le jour même il allait déjà acheter du matériel et des peintures. n'a-t-il le droit de refaire la maison et les soit disants travaux avant que je ne puisse faire un comparatif et un recours en justice ?
Quelqu'un peut-il m'orienter ou même mieux m'aider ?
Si vous le souhaitez je peux vous donner mon adresse mail pour de plus amples informations dont vous auriez besoin.
Merci à tous

Par **moisse**, le **29/08/2015 à 15:33**

Bonjour,
[citation]... je précise que nous n'avons pas reçu l'état des lieux de sortie. donc pas moyen de comparer avec celui d'entrée.. [/citation]
Recevoir ?
Et puis quoi encore ?
L'état des lieux s'établit en double exemplaire, un pour chacun, signé par les 2 parties.
À la fin de la réunion, chacun repart avec son exemplaire.
En cas d'impossibilité de se mettre d'accord, on fait appel à un huissier à frais partagés.
La comparaison entre les états d'entrée et sortie permet de relever les éventuels dégâts à charge du locataire.
Si vous avez signé un état des lieux de sortie sans en garder un double, le bailleur va y rajouter ce qu'il veut, nettoyage, la réfection du toit et bien sûr les peintures, plus le carrelage ébréché.

Par **Jack38230**, le **29/08/2015 à 15:38**

Non. Nous n'avons pas à signer un constat fait par un huissier.. j'ai contacté téléphoniquement l'huissier qui me dit que c'est au proprio de me le fournir ou à l'agence

Par **Jack38230**, le **29/08/2015 à 15:42**

Ce que je souhaite savoir c'est s'il a le droit d'engager des travaux avant toute contestation

des devis fournis ou même avant une éventuelle conciliation en justice ou avant que je fasse ou fasse faire moi même les peintures...

Par **cocotte1003**, le **29/08/2015 à 17:00**

Bonjour, du moment que cela est noté dans l'état des lieux de sortie, vous avez rendu les clés dont vous ne pouvez plus rien dire, ni faire. Vous ne pouvez pas contester les devis, cordialement

Par **Jack38230**, le **29/08/2015 à 17:20**

Je ne peux donc pas comparer mon état d'entrée et de sortie ?

Par **Jack38230**, le **29/08/2015 à 17:39**

C'est bien la première fois que j'entends dire que je ne peux pas contester un devis...

Par **moisse**, le **29/08/2015 à 18:31**

Bonsoir,
[citation]c'est si il a le droit d'engager des travaux avant toute contestation des devis fournis [/citation]
[citation]Vous ne pouvez pas contester les devis s'ils correspondent aux constatations de l'état des lieux.[/citation]
[citation]avant que je fasse ou fasse faire moi même les peintures...[/citation]
[citation]Vous n'en avez pas la possibilité.[/citation]
[citation]On procède aux éventuelles remises en ordre avant la restitution des clés.[/citation]
[citation]C'est bien la première fois que j'entends dire que je ne peux pas contester un devis...[/citation]
[citation]Vous pouvez toujours ergoter dans le vide. Ce devis ne vous concerne pas directement, vous n'êtes pas dans l'obligation, la bailleur non plus, de procéder à la remise en état. Vous êtes dans l'obligation de verser des dommages et intérêts en réparation du sinistre dont vous êtes responsable.[/citation]

Par **Jack38230**, le **30/08/2015 à 06:22**

Je comprends mais comme vous dites si les devis correspondent à l'état des lieux... je n'ai pas l'état des lieux !! Donc ???

Par **moisse**, le **30/08/2015 à 08:53**

Donc on ne repart jamais sans son état des lieux signé.
L'huissier étant mandaté par le seul

propriétaire, il ne vous adressera aucune copie sans ordre de ce dernier.

Par **Lag0**, le **30/08/2015 à 09:26**

Bonjour,
Si j'ai bien compris, l'état des lieux a été réalisé par un huissier aux frais exclusifs du bailleur. De ce fait, l'huissier ne remet son constat qu'à celui qui l'a mandaté, soit le propriétaire. Il est normal qu'il ne vous en adresse pas une copie.
En revanche, si le bailleur veut vous retenir quoi que ce soit au titre d'éventuelles dégradations, il doit vous fournir ce document. La fourniture de l'état des lieux et des devis ou factures sont les justificatifs prévus par la loi que doit vous remettre le bailleur.
Si le bailleur ne vous remet pas l'état des lieux, vous n'avez aucune obligation de payer quoi que ce soit !
Concernant les travaux, le bailleur peut, bien entendu, les lancer tout de suite (on peut penser qu'un nouveau locataire attend le logement). Mais cela ne vous retire en rien le droit de contester et éventuellement de saisir la justice.

Par **Jack38230**, le **30/08/2015 à 12:14**

Bonjour lag0.
Pour l'heure il ne m'a fourni que des devis par l'intermédiaire de l'agence.
Donc il peut faire des devis sur n'importe quoi car je n'ai pas cet état des lieux de sortie.
Je ne vous parle pas d'éventuelles tâches ou autres dues selon moi au déménagement car ma femme a repeint entièrement les murs. Il y a également un devis pour le plafond... là je vois pas ! J'aimerais donc savoir auprès de qui me renseigner pour avoir cet état des lieux... car pendant qu'il y est il peut aussi refaire sa toiture qui ne serait pas inscrite dans l'état des lieux de sortie.. puisque je n'y ai pas accès. . Si je te suis mieux vaut ne pas le demander alors !.

Par **Jack38230**, le **30/08/2015 à 17:35**

Un ami m'a donné le nom d'un avocat que je contacterai demain. Je vous tiendrai au courant.
.