



Pas d'état des lieux entrée ni sortie

Par Ybty

Bonjour,

Après de nombreuses recherches sur le net, je n'arrive pas à trouver ma réponse. J'ai quitté mon logement récemment. Nous n'avons pas établi d'état des lieux ÉCRIT ni à l'entrée ni à la sortie (uniquement une visite de 15min après la signature du bail et le dépôt de garantie, pareil pour la sortie).

D'après ce que j'ai compris il est présumé sans état des lieux d'entrée sur le logement est donné en bon état. Il est également présumé en l'absence d'état des lieux de sortie que le logement est rendu en bon état. Quelle présomption fait foi ? Est ce que le propriétaire dans ce cas peut déduire une somme du dépôt de garantie ?

Nous sommes embêté car nous n'avons aucune preuve de l'état des lieux d'entrée et le propriétaire souhaite nous faire payer la peinture des murs soit disant neuve à l'entrée alors qu'il était déjà bien jaunit avec beaucoup de trous déjà rebouché. Malheureusement nous n'avons ni preuve ni photo. Elle souhaite également nous déduire un fauteuil qui s'enfonçait dans le sol (lino) donc qui a affaissé le sol qui est mou, en a t-il le droit ?

De plus a l'état des lieux de sortie on lui a fait constater ces fameux trous au sol et il nous a répondu que ce n'était rien et que le dépôt de garanti nous sera envoyé par la poste en chèque puis nous appel une semaine après pour nous dire que les murs ça ne vas pas, les renforcements au sol à cause du fauteuil et des traces au mur dans la chambre à cause de notre lit qui justifiera de ne pas nous rendre le dépôt du tout.

Par Isadore

Bonjour,

Oui c'est ça : sans état des lieux en entrée, le logement est présumé reçu en bon état, et sans EDL en sortie le bailleur ne peut prouver que ses locataires ont causé des dégâts.

J'espère que vous avez au moins un reçu pour les clefs.

C'est imprudent de ne pas faire d'EDL contradictoire, chaque partie repartant avec son exemplaire signé, SAUF si l'EDL est réalisé par un commissaire de justice.

Commencez par contester cette retenue sur votre dépôt de garantie, en écrivant un courrier recommandé signalant qu'aucun problème n'a été relevé lors de l'état des lieux. Vous lui saurez gré de vous restituer intégralement le dépôt dans le délai d'un mois tel que prévu par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Vous lui rappellerez que : "à défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard."

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/[/url]

Par AGeorges

Bonjour Ybty,

En l'absence d'EDLE et d'EDLS, le bailleur dispose d'un mois pour vous restituer votre dépôt de garantie. Il ne peut y avoir AUCUNE soustraction due aux EDL.

Si l'EDLE a été fait et pas l'EDLS, le bailleur dispose de quelques jours pour faire réaliser l'EDLS par un Commissaire de Justice (ex huissier). La parole de ce dernier ne peut être mise en doute. Pour mémoire, s'il n'y a pas eu d'EDLE, à quoi peut-on comparer ce que dit le CdJ ?

En général les notions de peinture sont des sujets de vétusté et ce n'est pas au locataire de payer.

Le délai de deux mois ne s'applique que si des dégradations ont été constatées sur l'EDLS et comme indiqué, ce dernier DOIT être contradictoire et être signé et une copie remise au locataire qui part. Sinon, l'EDLS est invalide.

Je viens de voir qu'Isadore vous a au moins dit le reste ... donc je n'en dit pas plus.