



Interprétation „de l'EDL de sortie qui paraît "hasardeuse..."

Par Chatou

L'agence de location en charge de mon bien vient de faire réaliser un EDL de sortie.

A la lecture de ce dernier il me semble qu'il laisse apparaître des "dégradations " puisque certains items notés il y a 6 ans comme "Neufs" sont ce jour étiquetés "Etat d'usage" et d'autres noté comme "Bon Etat" sont aujourd'hui notés "Mauvais Etat" (en particulier le carrelage du plancher dans plusieurs pièces ou il est même noté "sol affaissé et carreaux cassés"

Curieusement l'agence de location m'écrit (je vis çà l'étranger...) : "...Vous trouverez ci-joint le constat réalisé le 26/06/2023. Celui-ci ne présente aucune anomalie majeure, autre que l'usure normal d'une location. Soyez assurée que l'appartement a été rendu propre....".

Pour moi , il s'agit plus... que de l'usure normale d'une location!
Que puis-je faire , ai-je un recours et si oui comment et contre qui?
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes le locataire ou le bailleur ?
Cet état des lieux a-t-il été fait par un huissier ? par l'agence ? le locataire l'a signé ?

En 6 ans divers équipements s'usent et cette usure ne peut pas être imputée au locataire. C'est ce qu'on appelle la "vétusté", laquelle est toujours à la charge du bailleur.
Demandez à l'agence un exemple de "grille de vétusté" pour mieux comprendre.

Quel recours précisément ?

Par Chatou

bailleur ?
EDL S fait par un prestataire de l'agence
EDLS signé par le locataire

Si en 6 ans divers équipements s'usent "vétusté" (effectivement à la charge du bailleur), des peintures neuves (réfection juste avant la location) qui sont cataloguées comme ETAT D'USURE (deux critères de différence après NEUF (alors que le premier critère juste après NEUF est BON ETAT) ne devraient-elles pas être considérées comme dégradées ?

Le sol affaissé avec des carreaux cassés au bout de 6 ans (alors que les locataires d'avant n'ont eu aucun problème ...) qui de BON ETAT est catalogués en MAUVAIS ETAT (et non ETAT D'USAGE)...ce n'est pas une dégradation ?
Même en prenant compte de la grille de vétusté ... on ne devrait pas pouvoir annoncer «... aucune anomalie majeure, autre que l'usure normale d'une location... » !.

Recours soit contre l'agence qui ne fait pas preuve d'équité (on a souscrit un contrat avec cette agence (et même une GLI). Il nous a même été écrit que les locataires étaient très procéduriers...) et/ou contre les locataires eux-mêmes qui ont laissé une caution à l'entrée . Cette dernière devrait donc avoir une utilité semble-t-il ?

Par yapasdequoi

Ce n'est pas une caution, c'est un dépôt de garantie.

La prochaine fois exigez un état des lieux par huissier.

recours contre l'agence : résiliez le contrat et prenez en une autre... mais le service risque d'être similaire.

recours contre le locataire :

Les revêtements de mur ont une durée de vie de 5 ans.

Un sol affaissé : ce n'est pas de la vétusté, c'est un défaut du sol ou des infiltrations. Vous devriez vous en inquiéter, mais ce n'est pas une réparation locative.

Dans ce que vous décrivez, il n'y a pas de dégradation imputable au locataire.

Toutefois vous pouvez consulter votre ADIL.

Par Chatou

merci
belle fin de soiree
cordialement

Par janus2

La prochaine fois exigez un état des lieux par huissier.

Bonjour,

Si j'ai bien compris, ce n'est pas l'état des lieux lui-même qui est en cause, mais les conséquences qu'en a tiré, ou pas, le mandataire du bailleur.

Il en serait de même avec un état des lieux fait par huissier. Si la comparaison des EDL d'entrée et de sortie fait bien ressortir des dégradations mais que le mandataire du bailleur dit que tout va bien...

Par Chatou

AJanus2

Je vous remercie de votre retour.

En effet, il m'est déjà arrivé d'avoir affaire à un huissier pour un EDL et ce dernier a été baclé...Photos en doubles, ou ne correspondant pas au texte... absence de relevés des compteurs...mais toujours facturation conséquente et bien entendu aucun moyen de faire valoir le préjudice du à son travail à ce "dépositaire de la loi"!

Ma question reste donc posée... en cas de modifications évidentes et péjoratives entre l'état des lieux d'E et de S (notées sur les comptes rendus, actées et validées par le locataire) le manque de probité dont fait preuve l'agence de location en charge de cette location peut-il être contesté? Si oui comment, quand et envers qui?

Merci pour vos commentaires.

Bon WE à tous