



Litige état des lieux de sortie / dépôt de garantie

Par Moonraker33

Bonjour, j'ai donné mon préavis pour quitter mon logement vide.

Je suis resté 5 ans dans le logement, à mon arrivée, le locataire précédent avait repeint tout l'appartement.

Mon propriétaire est venu me rendre visite car il prévoit quelques travaux quand je serai parti.

Il m'a immédiatement exigé que l'appartement soit repeint à neuf avant mon départ pour récupérer le dépôt de garantie.

Il m'a dit que je suis entré dans un logement repeint à neuf, alors que je dois également le repeindre à neuf.

La peinture n'est plus neuve, mais je la trouve globalement en très bon état.

Peut-il m'exiger de repeindre à neuf pour récupérer le DG? Quelques traces discrètes sur le mur peuvent-elles suffire à me faire perdre le DG? Sachant que je suis resté 5 ans dans l'appartement?

Lors de l'état des lieux de sortie, que dois-je faire si je ne suis pas d'accord mis à part refuser de signer?

Merci beaucoup!

Par yapasdequoi

Bonjour

L'état des lieux d'entrée mentionnait la peinture neuve ?

Dans ce cas les dégradations sont à votre charge, traces ou griffures, mais pas le vieillissement naturel.

S'il y a des accrocs partout c'est mieux de repeindre vous mêmes ou à vos frais.

Parce que le bailleur peut chiffrer la remise en état sur la base d'un devis, et pas forcément le moins cher.

Par contre il ne peut retenir que les zones abîmées, la vétusté est à sa charge. Après 5 ans il est couramment considéré une decote de 50%.

Si vous refusez de signer l'état des lieux de sortie, il sera fait par huissier à frais partagés.

Par janus2

Il m'a dit que je suis entré dans un logement repeint à neuf, alors que je dois également le repeindre à neuf.

Bonjour,

Encore un bailleur qui ignore la loi ou qui tente un passage en force !

La vétusté, c'est à dire l'usure normale, est à la charge du bailleur, pas du locataire. Si les peintures sont défraîchies par le temps, sans détérioration particulière, vous n'avez pas à repeindre.

Par yapasdequoi

Si vous pensez qu'il y a un vrai risque sur le dépôt de garantie, demandez un état des lieux de sortie par huissier. Ce sera à frais partagés.

Cette page donne les voies de recours si le litige persiste :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269

[/url]

Par Isadore

Bonjour,

A vous de voir si ça vaut la peine de mettre un coup de pinceau ou deux là où c'est nécessaire. Dans votre cas, le risque est que vous soyez en désaccord lors de l'état des lieux...

Il faudra donc reporter la date de l'état des lieux le temps d'organiser un EDL par un commissaire de justice à frais partagés :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671[/url]

Le problème est qu'il faudra payer le commissaire de justice et le loyer quelques jours de plus (au moins une semaine). Pas moyen d'y couper même si le bailleur est en tort.

Attention, si vous faites appel d'office à un commissaire de justice pour faire l'état des lieux, donc sans respecter la procédure adéquate, ce sera à vos frais.

Dans tous les cas il faut être particulièrement vigilant lors de l'état des lieux, et refuser de signer si le bailleur écrit des salades ou des descriptions floues du type "murs de la cuisine tachés". Il faudra aussi veiller à pouvoir repartir avec votre exemplaire signé du bailleur.

En cas de litige, vous pouvez tenter une manœuvre sournoise : refuser de signer l'état des lieux, mais proposer au bailleur de lui rendre les clefs contre un reçu signé de sa main pour ne pas retarder ses travaux. Le reçu est très important !

Et là, ce sera : logement rendu sans état des lieux en sortie, logement rendu en bon état faute de preuve du contraire.

Par Moonraker33

Merci à tous, je vais essayer de répondre point par point.

" si ça vaut la peine de mettre un coup de pinceau ou deux là où c'est nécessaire. Dans votre cas, le risque est que vous soyez en désaccord lors de l'état des lieux..."

Je vais effectivement repeindre les zones avec des traces pour éviter tout litige.

"Encore un bailleur qui ignore la loi ou qui tente un passage en force !"

Il connaît très bien la loi, il travaille dans le domaine...

"Si vous pensez qu'il y a un vrai risque sur le dépôt de garantie, demandez un état des lieux de sortie par huissier."

J'y ai pensé, mais j'aimerais éviter de faire intervenir un huissier en 1er recours, déjà parce que je vais rendre l'appartement en très bon état, et parce que je suis dans une petite ville et que mon propriétaire est quelqu'un d'influent dans la ville et la politique de la ville, et qu'il connaît les huissiers et cela ne sera pas forcément à mon avantage.

"L'état des lieux d'entrée mentionnait la peinture neuve ?

Dans ce cas les dégradations sont à votre charge, traces ou griffures, mais pas le vieillissement naturel.

S'il y a des accrocs partout c'est mieux de repeindre vous mêmes ou à vos frais."

Oui il mentionnait peinture intégrale neuve.

Je vais le faire effectivement, je vais repeindre les traces.

A ce sujet, j'allais vous demander, si je repeins un mur en blanc, on verra la différence avec les autres murs, ce n'est pas des plus esthétiques d'avoir un mur légèrement différent d'un autre, on peut me le reprocher?

Aussi par exemple, si je repeins proprement la moitié du mur ou il y a des traces, par exemple la moitié inférieure, de façon propre et délimitée, on peut me le reprocher sur l'EDLS? Car il y aura forcément une différence de couleur entre les 2 moitiés du mur...

"Dans tous les cas il faut être particulièrement vigilant lors de l'état des lieux, et refuser de signer si le bailleur écrit des salades ou des description floues du type "murs de la cuisine tachés". Il faudra aussi veiller à pouvoir repartir avec votre exemplaire signé du bailleur."

C'est noté merci

"En cas de litige, vous pouvez tenter une man?uvre sournoise : refuser de signer l'état des lieux, mais proposer au bailleur de lui rendre les clefs contre un reçu signé de sa main pour ne pas retarder ses travaux. Le reçu est très important !"

Oui mais si juste après la remise des clés il envoi un recommandé en indiquant que tout est à repeindre?

Le logement sera réputé rendu en bon état, mais si tout de suite après la remise des clés il me reproche des problèmes est ce que cela jouera en sa faveur?

Si j'ai bien compris en cas de désaccord je refuse de signer l'EDLS et je garde les clés, jusqu'à ce que la CDC prenne le relais?

Qui devra la saisir, lui ou moi?

Quel sera le tarif du commissaire de justice? Il va mandater un huissier de justice qui convoque les 2 partis?

Je n'ai pas très bien compris la marche à suivre en cas de désaccord si je ne rends pas les clés et que je ne signe pas l'EDLS.

Merci

Par yapasdequoi

Si votre bailleur connaît bien la loi, il ne se laissera pas bernier en prenant les clés sans état des lieux...

Si vous ne rendez pas les clés et ne signez pas l'EDLS, vous restez redevable du loyer (ou équivalent) jusqu'à la convocation de l'huissier.

article 3-2

"Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par le commissaire de justice au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception."

Si différence de teinte en plein milieu du mur, ce sera contestable. Il faut au moins peindre le mur en entier. Parfois un "beige" fait moins mauvais effet qu'un blanc trop brillant à côté d'un blanc délavé.

Les tarifs des huissiers sont réglementés :

Article A444-27

Modifié par Arrêté du 28 février 2020 - art. 16

L'établissement d'un état des lieux à frais partagés entre le bailleur et le locataire figurant au numéro 112 du tableau 3-1 donne lieu à la perception d'un émolument fonction de la superficie du bien locatif, selon le barème suivant :

Superficie du bien locatif
Emolument

Inférieure ou égale à 50 m²
109,58 ?

Supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 150 m²

127,67 ?

Supérieur à 150 m2

191,51 ?

Par Moonraker33

"Si votre bailleur connaît bien la loi, il ne se laissera pas bernier en prenant les clés sans état des lieux..."

C'est ce que je me suis dit quand j'ai lu ça, surtout contre un reçu...

"Si différence de teinte en plein milieu du mur, ce sera contestable. Il faut au moins peindre le mur en entier. Parfois un "beige" fait moins mauvais effet qu'un blanc trop brillant à côté d'un blanc délavé."

J'ai déjà acheté la peinture et commencé à peindre, et 1 mur beige + 3 murs blancs...

On peut me reprocher un mur trop blanc? Outre le mauvais effet, d'un point de vu purement légal?

Parce que j'ai acheté un blanc brillant et ça va se voir car je ne compte peindre qu'un mur.

J'ai une dernière question pour le moment, quand on rebouche les trous dans les murs, si le mur est en parfait état mis a part le trou rebouché, on peut laisser comme ça le trou rebouché ou il faut repeindre par dessus? Parce que l'on voit le trou rebouché...

Je préfère me prémunir des reproches du propriétaire.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas une question de "reproche".

Si l'état est dégradé par rapport à l'état des lieux d'entrée, le bailleur peut vous imputer la remise en état comme déjà dit.

Un trou rebouché mais visible est une dégradation. Les différences de couleur pas forcément même si c'est moche.

De toute façon si le litige persiste vous n'éviterez pas une conciliation ou peut être même une procédure au tribunal.