



## Etats des lieux

-----  
Par Romuald67400

Bonjour,

Ne sachant pas trop quoi faire dans notre situation, nous aurions besoin de conseils.

Ma conjointe et moi même sommes locataires d'un appartement. Il y a de cela 3 mois nous avons reçu une lettre de notre propriétaire nous donnant congé car elle souhaite vendre le bien.

Après plusieurs échanges, nous lui avons signifié que nous étions disponible pour qu'elle puisse faire visiter son bien.

Nous avons donc commencé nos recherches d'un nouvel appartement. Après avoir déposé notre dossier pour un appartement qui nous plaisait, nous avons reçu une réponse positive.

Nous avons donc informé que nous souhaitions quitté le bien ou nous sommes à notre propriétaire. N'ayant pas de préavis vu que c'est elle qui nous a donné congés, nous lui avons demandé de faire l'état des lieux le 4 août.

Nous avons eu sa réponse nous spécifiant que nous devons respecter un délai de un mois et que nous étions malhonnête car nous n'avions pas dit que nous souhaitions partir plus tôt que la fin de l'échéance du préavis qu'elle nous avait fixé (6mois).

Je me suis permis de lui rappeler que comme elle nous avait donné congés, nous n'avions pas de préavis.

Depuis plus aucune réponse de sa part concernant sa disponibilité pour l'état des lieux. Nous avons essayé de la joindre par téléphone, mail et même une lettre avec AR pour lui demander un état des lieux le 4 août.

Nous avons également constaté qu'elle a mis une annonce pour vendre son bien... Annonce ayant disparu le lendemain...

Nous ne savons plus quoi faire pour effectuer cet état des lieux dans les temps et ne pas avoir à payer plus de loyer que nécessaire...

Si vous avez des conseils, nous sommes donc preneur.

D'avance, merci à vous !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Commençons par vérifier si le congé donné par le bailleur est conforme à la loi.

Est-ce une location vide ou meublée ?

quelle est la date d'échéance du bail ?

à quelle date avez-vous reçu le congé ?

-----  
Par Romuald67400

Bonjour,

Tout d'abord merci pour votre réponse.

C'est une location vide avec un bail de 3 ans. Le bail à été signé le 19/10/21 avec une date d'entrée dans l'appartement le 31/10/21.

Nous avons reçu la lettre de congé de notre propriétaire le 18 avril 2024, nous demandant de quitter le logement le 18 octobre 2024.

Merci à vous !

-----  
Par yapasdequoi

OK. Donc les dates sont correctes.

Concernant votre départ : vous pouvez partir à tout moment pendant les 6 mois du préavis :  
"Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur." (selon article 15 de la loi 89-462)

Vous n'avez aucune obligation de procéder à un état des lieux de sortie, l'essentiel est de rendre les clés et de bien relever les compteurs.

Vous pouvez passer par un huissier ou encore envoyer les clés par courrier RAR. Ne les laissez surtout pas dans la boîte à lettres ou à un voisin.

Sans état des lieux, le logement est supposé remis en bon état.

"A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties." (selon article 3-2)

Le propriétaire est donc dans l'erreur en réclamant ce délai de préavis de 1 mois. Ignorez le.

-----  
Par Romuald67400

Merci pour votre retour. Nous commençons à douter d'être dans notre bon droit.

Donc si je résume, si notre propriétaire ne se présente pas à la date de l'état des lieux que nous lui avons donné, nous pouvons faire appel à un huissier pour qu'il lui remette les clés. Dès remise des clés nous ne serons-nous donc plus redevable de quelques sommes que ce soit.

Notre propriétaire ne peut entamer aucune poursuite du fait qu'il y ait eu un état des lieux d'entrée mais pas d'état des lieux de sortie ?

Encore une fois, un grand merci !

-----  
Par yapasdequoi

C'est exact.

Pensez à relever les compteurs (photos)

Et vous pouvez aussi simplement renvoyer les clés en RAR, l'huissier n'est pas indispensable.

-----  
Par Romuald67400

Ok. J'avoue que je préfère tout de même le faire par un huissier pour qu'on ne puisse rien nous reprocher !

Merci de votre aide !

-----  
Par janus2

N'ayant pas de préavis vu que c'est elle qui nous a donné congés, nous lui avons demandé de faire l'état des lieux le 4 août.

Bonjour,

Comment avez-vous fait cette demande ? Par LRAR ? Tout autre moyen ne vous permettrait pas de prouver cette demande.

-----  
Par Romuald67400

Bonjour,

Nous lui avons demandé de faire cet état des lieux en date du 4 août de plusieurs manières : LRAR, SMS (deux

messages ont été envoyés), par mail et nous avons également essayé de la joindre par téléphone !

Merci de votre retour.