



Dois je payer le loyer ? Dois je apparaître en tant que mandata

Par Sab81

Bonjour, voici ma situation :

Anciennement locataire, via une agence immobilière (la propriétaire est aussi la propriétaire de la maison) . Logement insalubre, travaux non fait, etc.. Son agence est actuellement en liquidation judiciaire

1 premier État des lieu de sortie fait le 12/09/2023 (seule avec les 2 agents présent). On me demande de rendre les clefs, ce que je fais.

Par la suite, je passe en agence pour payer le dernier loyer restant (un avis d'échéance, fin du bail daté au 11/09/2023) et demande une attestation de remise des clefs du logement.. Quem'on refuse de me donner, que seul l'état des lieu de sortie prouve que j'ai rendu les clefs et rien d'autre.

Faux selon l'adil et un avocat de la Mjd, ils pouvaient très bien me faire une attestation..

Plus tard, on m'appelle en panique.. la responsable n'avait apparemment pas toutes les infos, qu'elle ne savait pas qu'elle ne devait pas reprendre les clefs et qu'il me faut payer le loyer tant que l'état des lieu de sortie n'est pas effectuée (avec huissier, frais partagé) et ce même si j'ai rendu les clefs.

L'huissier (proche de l'agence) me sort le même discours

Un ancien agent immobilier, m'a dit qu'une fois les clefs rendu et bail terminé, je ne suis plus tenu de payer le loyer.

Qu'en pensez vous ? Le second'état des lieux à été fait, avec l'huissier, le 24/11/2023. Il est bien précisé dessus que j'ai rendu les clés le 12/09/2023..

Pour finir, sur l'état des lieux de sortie par l'huissier, je n'apparaît pas dans la partie des mandataires, alors que j'ai signé le devis de l'huissier et payer ma part pour le mandater.. Est ce que c'est normal ? Car j'ai l'impression que c'est comme si il avait été mandaté par l'agence uniquement et qu'il les représentaient..

Merci

Par Isadore

Bonjour,

Votre histoire n'est pas claire, vous avez fait plusieurs états des lieux ? Vous donnez deux dates différentes.

Avez vous un quelconque document signé d'une personne de cette agence certifiant que vous avez rendu les clefs, comme un état des lieux ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est bien confus en effet.

Il n'y a pas besoin de refaire l'état des lieux s'il a été réalisé et signé par les 2 parties. Avez-vous votre exemplaire ? Mentionne-t-il la remise des clés ?

Qui a donné le congé et sous quelle forme ?

Pour le paiement du loyer : tout dépend qui a donné le congé !

On dirait que cette responsable et l'huissier racontent n'importe quoi ... ou alors il manque des infos.

Par Sab81

Oui, 2 états des lieux puisque je n'ai pas signé le premier (ce n'était pas clair sur mon post).

Non aucuns papier signé de l'employé de l'agence, pour les clés, suite à leur remise le 12/09/2023. Ils ont refusé de m'en donner un.

Le second état des lieux à été fait par l'huissier, le 24/11/2023. Il est mentionné dedans, que les clefs on étai rendu le 12/septembre. J'ai un exemplaire que j'ai reçu mardi dernier.

C'est moi qui ai donné congé, en donnant un préavis de 3 mois.

À ce jour je n'ai aucune demande manuscrite de réglé quoique ce soit, mais ça m'inquiète.

Par janus2

Bonjour,

Si vous avez refusé de signer l'état des lieux contradictoire, il est normal que le bailleur ait ensuite fait appel à un huissier, à frais partagés, pour en refaire un.
article 3-2 de la loi 89-462 :

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.

Par yapasdequoi

N'ayant pas signé le premier état des lieux, il est sans existence juridique. Par contre celui établi par l'huissier n'a pas besoin de signature pour être valide.

L'huissier a-t-il inscrit ce qu'il est advenu des clés?

Le bailleur a 3 ans pour vous réclamer ses dettes locatives...

Si vous avez donné votre congé, le loyer est dû pendant la totalité des 3 mois du préavis, sauf si le logement est relmoué entretemps : est-ce le cas ?

La date de remise des clés n'a pas d'influence sur la dette locative.

Par Sab81

Pour l'huissier, j'ai envoyé un recommandé à l'agence en précisant vouloir faire appel à un huissier, en mettant en avant que j'étais d'accord avec le partage des frais.

Aucune réponse de leur part, finalement c'est eux qui l'on contacté. J'ai signé le devis de l'huissier pour ma part de la prestation. De ce fait, ne suis je pas sensé apparaître sur la partie des mandants sur l'état des lieux fait par l'huissier ?

Pour l'état des lieux :

L'huissier précise "Un état des lieu est effectuée le 12/09/2023, Mme... ne le signe pas. A l'issu de cet état des lieux, elle rend les clefs."

Aussi, Il n'est mentionné nul qu'il n'y avait personne pour représenter la propriétaire (aucuns de ses employés). Est ce normal ? Les 2 partie devaient êtres présente, non ?

Les 2 états des lieux on été fait à l'issu du préavis de 3 mois.

Pour le loyer :

Le logement n'a pas été relouer

Tout mes loyers précédents le 12/09 sont payés.

Un juriste m'a dit qu'une fois les clefs rendue à la fin du préavis je ne suis plus tenue de payer le loyer (puisque je n'habite plus le logement, bail terminé et n'y ai plus accès) mais que pour cela il me fallait prouver que j'ai rendu les clefs le 12/09...même discours de la part de mon ami ancien agent immobilier.

Et de l'autre côté l'huissier et agence qui me disent que ce n'est pas la remise des clefs qui met fin aux charges locatives.. Je suis perdue, car je ne sais pas qui a raison...et je ne sais pas si il existe un texte pour trouver la bonne réponse (qu'elle soit à mon avantage ou non). La gérante de l'agence étant frauduleuse dans la gestion de son entreprise, je ne lui fais pas confiance.. Mais l'huissier c'est différent.. Pourquoi la réponse n'est pas là même de chaque côté...

Par yapasdequoi

Pour l'état des lieux : l'huissier aurait pu le faire tout seul. La présence de personne n'est requise, ni aucune signature à part la sienne.

Il a bien noté que vous avez rendu les clés le 12/9, donc ceci fait foi, pas besoin d'autre document.

Pour le loyer : vos juristes sont des rigolos, ou alors vous n'écoutez que ce qui vous arrange ?
Voici ce que précise LA LOI n°89-462 à l'article 15.

Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Vous devez donc payer le loyer jusqu'à la fin du préavis de 3 mois (ou 1 mois ? zone tendue ?)
Le bailleur a 3 ans pour réclamer.

Par Sab81

D'accord pour l'huissier, comme c'était un état des lieux litigieux j'avais cru comprendre que les 2 parties devaient être présentes. Merci pour la précision.

J'ai déjà payé les loyers des 3 mois de préavis. Je n'ai pas occupé le logement après ce délai.

Justement, l'état des lieux de sortie a été fait APRES la fin du préavis de 3 mois (les 2).

Le loyer que l'on me demande de payer (oralement) est sur la période APRES la fin du préavis: donc du jour où l'on m'a demandé de rendre les clefs le 12/09/2023 et l'état des lieux fait par l'huissier le 24/11/2023.

Y a-t-il un texte de loi qui indique que si l'état des lieux de sortie est fait au delà du préavis, le locataire doit payer des charges locatives après la fin de son préavis et jusqu'au jour de l'état des lieux effectué ? Et ce même si il a été privé de l'accès au logement ou rendu les clefs à la fin de son préavis ?

Pardon, j'ai beaucoup de mal à synthétiser.

Par yapasdequoi

A quelle date le bailleur a-t-il reçu votre congé ?

Par Sab81

Le 30 ou 31 mai, par lettre déposée par moi-même directement en agence. Fait en 2 exemplaires, signé et tamponné par l'agence.

Ayant eu un souci pour le déménagement, j'ai demandé à reporter l'état des lieux le 12 septembre et proposé de payer le loyer des jours supplémentaires puisque mes affaires étaient encore dans le logement.

L'agence a accepté en me disant que de toute façon j'étais quittable sur le nombre de jours supplémentaires occupés, ce qui est normal, pas de soucis de ce côté, j'ai donc rendu les clefs le 12/09 suite à la demande de l'agence et payé le loyer des jours supplémentaires.

Sur le dernier avis d'échéance, la date de début et de clôture du bail (12/09) y sont indiqués.

Par yapasdequoi

OK.
Donc vous ne devez plus le loyer au delà du 12 septembre.
Puisque le préavis était terminé.

Ensuite reste à discuter si des dégradations vous sont imputables selon l'EDLS et aussi la régularisation des charges jusqu'au 12 septembre.

Par Sab81

Les charges jusqu'au 12 ont aussi été réglées.

Heureusement que l'huissier a précisé que les clefs avaient été rendues, sur l'état des lieux. Si non je n'aurais eu aucune preuves..

Oui, il y a quelques dégradations, je ne réclame pas la caution suite à ça, et des dégâts dus à l'insalubrité, avec la non prise en compte de la vétusté, de l'état des lieux d'entrée, etc...ce n'est pas fini.. maintenant j'attends un retour concernant d'éventuels travaux pour pouvoir participer au besoin, si la caution ne suffit pas et dans la mesure des choses qui me seront imputables.

D'ailleurs, savez-vous combien de temps à le propriétaire pour réclamer des sommes dues aux travaux ? Combien de temps à-t-il pour les faire faire ? Dois-t-il m'envoyer les devis des travaux avant qu'ils ne soient faits ? Si non, suis-je en droit de les demander ?

Enfin, au moins la question du loyer réclamé est réglée, pour le moment, merci beaucoup.

Bon réveillon

Par yapasdequoi

Comme déjà dit : le bailleur a 3 ans pour réclamer.
Il doit justifier les travaux mais un devis suffit.
Et le montant est déduit du dépôt de garantie (pas caution).

Par Sab81

Pour l'huissier, pensez-vous savoir pourquoi l'huissier me disait que j'étais tenue de payer le loyer jusqu'à ce que l'état des lieux de sortie soit fait ? (celui fait après la fin du préavis).

Par yapasdequoi

Vous êtes tenue de payer jusqu'à avoir rendu les clés. Ensuite c'est plus litigieux.
Et aussi faire un état des lieux au delà de votre départ n'a pas vraiment de validité. N'importe qui a pu dégrader le logement après votre départ.