



Eta des lieux de sortie et appareils électriques

Par AngelaT

Bonjour,

Je suis bailleur d'un logement meublé. Mon locataire a quitté le logement le 31 janvier. L'état des lieux de sortie a été effectué par un professionnel le 31 janvier. Il est mentionné que le réfrigérateur est sale et qu'il y a du givre.

Tout le logement était sale. J'ai mis plusieurs jours pour le nettoyer et c'est lorsque j'ai dégivré le réfrigérateur que j'ai remarqué un trou dans la paroi et du givre aussi à l'arrière de l'appareil. Après un bon nettoyage j'ai remarqué un choc qui était caché par la saleté.

Bien que l'état des lieux ne mentionne pas ces anomalies, puis-je bénéficier d'un délai afin de vérifier le bon fonctionnement?

Le micro-ondes fonctionne au ralenti et ne s'arrête jamais. Un technicien pourrait trouver la raison du dysfonctionnement? En clair, est-il possible de savoir s'il s'agit d'une mauvaise utilisation? J'ai dû changer le lave-linge en cours de location. Le modèle n'était pas récent mais la panne était insolite parce qu'il a fallu déboucher le système d'évacuation qui était rempli de copeaux de mousse d'oreiller. Location de 12 mois avec d'innombrables dégradations reconnues. Je vous remercie.

Par yapasdequoi

Bonjour

Vous ne pouvez mettre à la charge du locataire que les dégradations constatées sur l'état des lieux de sortie en comparaison avec l'état des lieux d'entrée.

Si un appareil doit être remplacé, vous devez déduire un coefficient de vétusté de sa valeur à neuf.

Vous ne pouvez pas facturer votre propre temps de travail.

Par Isadore

Bonjour,

Comment pourriez-vous prouver que c'est le locataire qui a endommagé le frigo et non vous ou un tiers, par maladresse, après la sortie du locataire?

La loi ne prévoit aucun délai pour permettre au bailleur de rectifier l'état des lieux en sortie.

Il faut tout vérifier avant de signer l'état des lieux en sortie.

Essayez de voir si le professionnel admet son erreur de ne pas avoir vérifié l'état de fonctionnement des appareils.

Par AngelaT

L'état des lieux a été effectué par un commissaire de justice mandaté par le locataire. Pas besoin de signature.

Il est mentionné que le réfrigérateur est sale et qu'il y a du givre. C'est après dégivrage et nettoyage que la dégradation a été constatée. Il y a une photo prise par l'huissier qui montre le givre et des aliments coincés dans la glace. Visiblement le locataire a tenté d'enlever le givre avec un objet pointu. Sur l'état des lieux d'entrée le réfrigérateur est "en bon état".

Je n'ai pas la facture d'achat. Il était en excellent état mais il doit avoir 8 ans. Comment déterminer sa valeur? Comment déterminer la valeur d'un objet sans facture? d'un don? d'un héritage? d'un cadeau?

Par AngelaT

Lors de l'état des lieux d'entrée comme de sortie, c'est impossible de vérifier le bon fonctionnement des appareils électriques. Parfois la puissance électrique n'est pas suffisante. Lorsque j'effectue moi même l'état des lieux j'ajoute la mention " sous réserve de vérification des appareils électriques" mais dans mon cas c'est le commissaire priseur qui a effectué l'ELS. Il me semble que pour les appareils électriques et électroménager il y a un délai après signature

Par yapasdequoi

Non : aucun délai pour modifier l'état des lieux de sortie.
Il a été établi par un commissaire de justice ou huissier, ce n'est sans doute pas un commissaire priseur.
Vos réserves ne servent à rien.
Comme dit Isadore, rien ne prouve que le locataire a endommagé le frigo.

Un frigo après 8 ans ne vaut pas plus que 20% d'une valeur à neuf.

Par AngelaT

Oui, commissaire de justice.

Le commissaire de justice ne sait pas quelle est la valeur du réfrigérateur. Comment procéder sachant que je n'ai pas eu accès au contenu de l'état des lieux de sortie que quelques jours après le départ du locataire. Aucun appareil électrique n'a été contrôlé.

Je cherche surtout à savoir comment procéder aussi la prochaine fois.

Les dégradations dépassent largement le dépôt de garantie et je ne comptais pas réclamer au delà.

Par AngelaT

Oui, commissaire de justice.

Le commissaire de justice ne sait pas quelle est la valeur du réfrigérateur. Comment procéder sachant que je n'ai pas eu accès au contenu de l'état des lieux de sortie que quelques jours après le départ du locataire. Aucun appareil électrique n'a été contrôlé.

Je cherche surtout à savoir comment procéder aussi la prochaine fois.

Les dégradations dépassent largement le dépôt de garantie et je ne comptais pas réclamer au delà.

Par yapasdequoi

Vous regardez sur internet la valeur à neuf d'un frigo identique et vous déduisez l'abattement pour vétusté.

Ensuite vous adressez au locataire le décompte locatif de sortie avec les justificatifs des montants et le montant final qu'il vous doit.

C'est la première fois que vous avez un locataire sortant ?

Par AngelaT

Il s'agit d'un combiné réfrigérateur congélateur qui est toujours proposé à la vente mais seulement en gris.
20% de 800? ce n'est pas zéro.

Par yapasdequoi

Vous ne pouvez pas imputer au locataire le frigo puisque vous n'avez aucune preuve qu'il est l'auteur de la dégradation.
Seulement le dégivrage est à sa charge.

Et comme c'est vous qui l'avez dégivré, c'est zéro.

Désolée.

Concentrez vous sur les autres dégradations qui sont mentionnées dans l'EDLS.

Par AngelaT

Non, mais c'est la première fois qu'il y a autant de dégâts .

Habituellement je fais moi même l'état des lieux en présence du locataire et je teste les appareils électriques. Je ne vérifie pas le bon fonctionnement mais si l'appareil s'allume.

Cette fois c'était un commissaire de justice. Je n'étais pas prévenue mais c'est un officier ministériel donc j'étais présente mais pas active. L'huissier m'a informée que je recevrai le constat par mail. j'ai posé quelques questions mais sans réponse. Le micro ondes a été testé à ma demande. Il ne fonctionne pas mais le commissaire de justice a juste signalé qu'il était présent comme la plupart des appareils électriques; L'anomalie était sous le givre et la saleté.

Par AngelaT

J'insiste une fois encore mais comment faire dans ce cas qui est assez habituel?

Le commissaire de justice est censé faire ce travail mieux que moi. Je ne peux pas avoir accès au contenu et il ne vérifie pas les appareils électriques. J'ai demandé des explications concernant le micro ondes mais je n'ai pas eu de réponse

Par yapasdequoi

Vous pouvez toujours tenter de facturer le locataire, mais vous n'avez aucune chance de réussite s'il conteste.

L'article 22 prévoit que le dépôt de garantie "est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées."

C'est à vous de justifier les retenues que vous imputez.

Consultez votre ADIL pour plus d'informations.

Par AngelaT

Merci.

Je ne cherche pas à retenir la valeur de l'appareil parce que j'ai assez de preuves justifiant la non restitution du dépôt de garantie . Je voulais savoir comment faire la prochaine fois.

Par yapasdequoi

Soit vous constatez lors de l'état des lieux de sortie que l'appareil est en panne ET que c'est suite à une mauvaise utilisation par le locataire, soit le remplacement reste à votre charge.

La location en meublé a des avantages mais aussi des inconvénients.