



## Etat des lieux de sortie après 2 mois de la date de préavis

-----  
Par Tato\_0217

Bonjour,

J'ai besoin de vos lumières sur mes devoirs et mes droits pour un état des lieux de sortie refusé par le propriétaire avec le motif meubles de cuisine ne sont pas démontés et me propose une autre date pour les démonter. J'ai refusé sa proposition pour fixer une autre date (impossibilité de retourner car j'ai eu des contraintes professionnelles et l'éloignement de nouveau logement ) par contre j'ai proposé un arrangement pour prendre en charge les frais de démontage si sera le cas. Le propriétaire il a refusé ma proposition et m'a confirmé que je serais convoqué par un huissier de justice dans les jours qui viennent pour faire l'état des lieux de sortie. Ce dernier a été fait par un huissier après deux mois de mon départ (dernier date de congé =préavis ) sans me prévenir (normalement selon l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, l'huissier prévient les parties par courrier recommandé avec accusé de réception au moins 7 jours avant la date du constat).

Après 6 mois de la date de congé mon ex- propriétaire me contacter par mail pour payer une somme de 1970 euros qui correspond aux frais de réparation sans justificatives ni devis ni facture, le frais de l'huissier et deux mois de loyer après mon départ (dernière date de congé ).

Après 9 mois de mon départ un huissier de justice m'a envoyé une remise en demeure de payer 1976 euros pour mon ex-proprétaire sous un délai de 8 jours sinon il va lancer une procédure devant la justice.

Récemment j'ai envoyé une lettre de contestation à mon ex-proprétaire par lettre recommandée avec avis de réception pour les faits suivants:

État des lieux de sortie (fait par un huissier sans me prévenir et après deux mois de mon départ )

Sommes due ( frais de réparation sans justificatives, deux mois de loyer et frais de l'huissier )

Dépôt de garantie ( non restitué)

Je vous remercie par avance pour votre aide.

-----  
Par kang74

Bonjour

fait par un huissier sans me prévenir et après deux mois de mon départ

Je n'ai pas compris si vous avez donné congé dans les règles ( recommandé) quand le préavis a commencé ( date de réception de la LRAR par votre propriétaire) donc quand il a fini( 3 mois après)

Je n'ai pas compris non plus quand vous avez donné les clés du logement , ni si vous avez une preuve de lui avoir donné votre nouvelle adresse ou une preuve de son refus de faire l'état des lieux à la fin de votre préavis .

-----  
Par Tato\_0217

Bonjour,

Je vous remercie pour votre retour et je suis désolé pour ma réponse tardive.

Oui j'ai donné la lettre de congé au bailleur avec un préavis réduit d'un mois sous le motif attribution d'un nouveau logement avec un autre bailleur social pour un rapprochement au lieu de travail. L'ancien bailleur a accepté la demande, puis il m'a proposé de repoussé la date de préavis sous le motif absence de personnel (avancé la date de préavis ).

Pour info j'ai fait ma demande de préavis sur leur site internet avec les pièces justificatives. Par contre le gardien m'a laissé une lettre de congé selon leur format dans ma boîte à lettre à compléter, cette dernière j'ai redonné le jour même à la même personne.

J'ai la preuve par email qui la personne en charge de faire l'EDLS a refusé de le faire et que son responsable a refusé de me faire une attestation de refus.

La nouvelle adresse est déclarée dans la lettre de congé et j'ai fournit une copie de nouveau contrat de logement. En

plus, j'ai reçu récemment une lettre à ma nouvelle adresse de la part de mon ancien propriétaire pour le décompte de régularisation des charges locatives sur l'année 2021.

Merci de m'orienter plus en prenant compte ces informations.

Cordialement,

-----  
Par kang74

j'ai fait ma demande de préavis sur leur site internet avec les pièces justificatives.

C'est à dire ?

Qu'appellez vous le " bailleur " ?

Vous n'avez rien à demander à la personne qui fait l'état des lieux, son refus ( ou l'absence de refus ) n'a aucune valeur .

Pour info :

Le locataire qui veut quitter son logement doit donner congé (on parle aussi de préavis) au propriétaire par l'un des moyens suivants :

Lettre recommandée avec avis de réception

Acte d'huissier : Document rédigé par un huissier de justice. L'acte d'huissier peut notamment servir à constater un fait, accomplir une formalité de procédure ou engager une voie d'exécution (saisie, expulsion, ...). Exemples d'acte d'huissier : constat, notification, ...

Remise en main propre contre émargement ou récépissé

-----  
Par Snoopyy

Bonjour,

Avez-vous un certificat daté ou un PV de remise de votre lettre de congé au gardien ?

Avez-vous un certificat de remise des clés de l'appartement signé de votre bailleur et à quelle date ?

Bonne journée

-----  
Par Tato\_0217

Bonjour,

J'ai la confirmation au téléphone avec le propriétaire pour le préavis suite au dépôt de ma lettre de congé et que me propose de repoussé la date de d'EDLS sous le motif manque de personnel.

J'ai les échanges par email.

Pour aller plus loin la justice pourra demander aux deux parties sur la date conclu pour faire l'EDLS, dans ce cas la on pourra demander à nos opérateurs téléphoniques de reprendre nos conversations téléphoniques, vérifier dans l'historique de leur base de données sur nos échanges et les pièces transmises et ma lettre de congé donnée au gardien (on pourra faire appel à un témoin c'est le gardien ).

Selon la loi un état de lieu de sortie fait par un huissier valable sous une convocation avec avis de réception par les deux parties avant 7 jours de la date de constat p

Cordialement,

-----  
Par kang74

Quand on veut faire valoir ses droits il faut s'assurer soi -même de respecter le cadre du droit .

Pour le congé donné par le locataire voici donc l'extrait de l'article 15 de la loi de 89 qui fait foi dans un bail et les formes acceptées .

Donc vous pouvez avoir tous les mails et les témoins que vous voulez si vous n'avez pas d'accusé de réception ou de recepissé signé de la main de votre bailleur et surtout daté, votre congé n'est pas valable .

C'est la date de la preuve de reception de l'envoi qui fait foi .

Et le propriétaire peut donc mandater un huissier pour constater que vous n'y êtes plus, huissier qui ne peut pas vous contacter si l'adresse était stipulée dans cette fameuse lettre de congé qui n'est pas valable et donc considérée comme

non reçue .

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Après vous pouvez voir avec l'ADIL ou la maison du droit ce qu'ils en pensent mais entre les meubles sans autorisation du propriétaire et un congé non valable , vous êtes cuit .

La seule chose que vous pouvez faire c'est de demander un devis pour les dégradations constatées mais ce n'est pas le plus compliqué à faire pour le propriétaire .

-----  
Par Snoopyy

Bonjour,

Donc vous n'avez ni le récépissé d'un envoi du congé en RAR, ni de PV de remise au destinataire.  
Pour la date de départ du préavis du congé c'est très mal engagé.

Pouvez-vous répondre à la seconde question :

Avez-vous un certificat de remise des clés de l'appartement signé de votre bailleur et à quelle date ?

Bonne journée

-----  
Par Tato\_0217

Bonjour,  
J'ai aucune preuve écrite, j'ai eu sauf des échanges par mail.

Cordialement,

-----  
Par Tato\_0217

Bonjour,  
Un petit complément,

Je viens de trouver le courrier expédié par mon ex-propriétaire qu'il accuse la réception de ma lettre de préavis avec le commentaire la fin de votre bail interviendra le xx/xx/xxxx et le loyer devra être payé à cette date, à l'expiration du délai de préavis vous serez déchu de tout titre d'occupation des locaux loués en vertu de l'article 5 de la loi 6 juillet 1989.

Merci par avance.  
Cordialement,

-----  
Par kang74

Bonjour

Comme déjà dit, ce n'est pas sûr que cela soit suffisant pour passer au travers de devoir les deux mois de loyer demandés .

Parce que le préavis n'a pas la forme prévu d'une part, mais surtout qu'à la date de la fin de préavis vous n'avez aucune preuve d'avoir rendu les clé et qu'il n'y a pas eu d'état des lieux de fait .

Si votre propriétaire refusait de faire l'état des lieux , il fallait le mettre en demeure par LRAR de faire l'état des lieux pour faire constater son refus et c'est généralement à ce moment qu'on fait appel à un huissier pour prouver l'état du logement .

Comme déjà dit je vous conseille de prendre rapidement rdv à l'ADIL de votre département et/ou à la maison de la justice et du droit pour faire le point avec un dossier ou vous noterez la chronologie des choses factuellement avec vos pièces ( un mail, c'est un mail, pas un courrier en LRAR, mettre les clés dans une boîte à lettre ce n'est pas rendre les clefs), histoire d'avoir leurs visions des choses .

Pour les dégradations faites une LRAR pour avoir un chiffrage par devis, en appliquant la vétusté .  
S'il veut vous faire payer le démontage des meubles de cuisine, il en a le droit : mais dans ce cas là vous exigerez de venir les récupérer aussi ( à mon avis c'est la seule façon d'avoir un terrain de négo ...)  
Les forums permettent de dégrossir la problématique mais c'est à vous de jouer, concrètement , pour limiter la casse .  
Car jusqu'à preuve du contraire les sommes sont dues , et entre les frais de recouvrement,de procédure et les intérêts, la somme à devoir va vite s'envoler .

-----  
Par Tato\_0217

Bonjour,  
Je vous remercie pour le temps que vous m'avez accordé.

Cordialement,

-----  
Par Snoopyy

Bonjour,

Conservez précieusement ce document de votre propriétaire où il reconnaît avoir reçu votre congé et valide donc la date de fin de bail comme vous l'aviez demandé.

Une précision que je n'ai pas encore vue...

Aviez-vous remis les clés de l'appartement au moment de l'EDLS avorté, avant la fin du bail ou bien plus tard après la fin du bail ?

Bonne journée

-----  
Par Tato\_0217

Bonjour,

J'ai rendu les clés le jour de l'EDLS avorté qui correspond à la date de fin de congé. Le jour même j'ai la trace par mail.

Pour info: suite à ma demande cette semaine j'ai reçu par mail les détails de réparation et de dont 0? pour les clés et les badges à facturer (c'est à dire quoi % rendu%)

J'attendrai vos remarques.

Merci par avance.

Cordialement,

-----  
Par kang74

Si à chaque fois qu'on vous pose une question vous répondez de façon parcellaire en omettant des éléments importants, vous ne pourrez jamais défendre votre cause, même avec l'aide d'un avocat .

Ce que vous oubliez de dire et qui est important, c'est que vous avez rendu les clés dans une boîte aux lettres sans, encore , aucune preuve de la réception de celles ci par votre bailleur ( qui est votre seul interlocuteur)  
Donc il peut vous facturer les clés, les badges, et même la serrure si vous n'avez jamais rien signé, ensemble, contre la remise de ces clés .

-----  
Par kang74

J'ai mis les clés et les badges dans la boîte à lettres de mon ex-propiétaire et j'ai filmé l'état de l'appartement. J'ai informé le propriétaire par mail sur les clés et les badges.

Comprenez bien que jusqu'à ce que vous ayez la preuve d'avoir rendu les clés au propriétaire ( et un mail n'est une preuve de rien du tout) vous êtes sensé avoir gardé les clés .

D'où le fait que les états des lieux existent, pour protéger le locataire et au niveau de l'état du logement rendu de

manière objective, et au niveau de la date de la libération du logement et de la preuve d'avoir restitué les clés .

Ce qui m'agace, c'est que sur un forum qui veut vous aider, vous continuer à ne pas vouloir dire la réalité des faits .

-----  
Par Tato\_0217

Bonjour,

Excuse moi,

"Ce qui m'agace, vous continuer à ne pas vouloir dire la réalité des faits".

Je ne pourrai pas vous répondre par rapport à votre angoisse par contre si vous la possibilité à me convaincre pour me montrer la bonne foi de mon ex-proprétaire.

Normalement la personne en charge de faire l'EDLS n'a pas le droit d'annuler le constat plutôt de le faire par rapport à l'état de l'appartement rendu (on était ensemble physique de le faire )

Puis a lui de faire une conclusion par rapport aux écart constaté entre l'EDLE et l'EDLS ==? Si il y a des frais de réparation à la charge de locataire avec les justificatifs des réparations (j'étais pour prendre en charge sur tous les écarts par rapport aux état d'entrée et sortie )

Par contre l'ex-proprétaire aujourd'hui il me facture deux mois de loyer, 500 euros forfait de ménage et d'autres frais qui sont déjà constaté à la date de l'EDLE et sans justificatifs de réparation ni devis ni facture (j'ai le copie d'EDLE avec nos signatures ).

Bref, je vous remercie pour vos conseils et vos remarques.

Cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Je rejoins kang74 : vous n'avez pas de preuve d'avoir rendu les clés, donc le loyer court toujours.

Si vous ne voulez pas comprendre les réponses données ici, consultez l'ADIL (qui vous dira pareil, sauf si vous avez omis un détail qui change tout? ) et un avocat.

Personne ne s'angoisse à votre place. C'est vous qui demandez de l'aide, mais voulez absolument avoir raison. C'est incompatible.