



Location immobilière

Par bou3ou

Bonjour,

Je vous explique ma situation:

J'ai signé un bail le 17/05/2023, le jour de l'état des lieux l'appartement n'était pas très propre, la lumière de la chambre ne fonctionnait pas et on nous propose une pair de clé alors qu'on est 2 signataire du bail donc nous avons refusé de signer l'état des lieux d'entrée, l'agence ne souhaite pas nous proposer une 2ème date pour l'état des lieux, est ce qu'ils ont le droit sachant que nous avons réglé le loyer ?

Est ce qu'ils peuvent annuler le bail ?

Par AGeorges

Bonjour Bouououou

Je ne vous suis pas bien.

Faire l'état des lieux consiste à parcourir le logement et à noter ce qui ne va pas. Donc si vous le faites et que vous remplissiez l'EDLE en accord avec vos observations, où est le problème ?

Voulez-vous dire que F. avait prérempli l'EDLE et essayé de vous le faire signer en l'état ? C'est tout à fait illégal.

Vous pouvez maintenant exiger que l'EDLE soit fait par huissier. les frais (150? ?) seront partagés.

Si l'EDLE prouve des anomalies, vous pouvez exiger du bailleur une remise en état, le nettoyage, etc.

Sinon, l'absence d'EDLE implique qu'il n'y aura pas de comparaison possible lors de l'EDLS et que rien ne pourra vous être reproché (pas de ponction sur le DG de ce fait). En principe, il est IDIOT de la part du bailleur de ne pas faire d'EDLE.

Par bou3ou

Bonjour AGeorges,

Je vous remercie d'abord pour votre réponse

Le problème c'est que nous avons exigé que l'appartement soit propre, qu'on nous donne 2 pair de clés et que les lumières soit réparer avant de refaire un état des lieux donc nous sommes parti sans rien signé et sans récupérer les clés, maintenant le gestionnaire me dit qu'il veut carrément annuler le bail car mes demandes sont exagérées et non fondées . Est ce qu'il a le droit?

Par AGeorges

Hello Bou...

NON.

Un bail signé ne peut être annulé ni par le bailleur ni par le locataire. Ce mandataire vous raconte n'importe quoi. Ils sont connus pour ça, d'ailleurs.

Vous n'avez pas répondu à ma question sur la façon dont l'EDLE s'est déroulé.

Par janus2

Sinon, l'absence d'EDLE implique qu'il n'y aura pas de comparaison possible lors de l'EDLS et que rien ne pourra vous être reproché (pas de ponction sur le DG de ce fait). En principe, il est IDIOT de la part du bailleur de ne pas faire

d'EDLE.

Bonjour AGeorges,

Là, vous faites une grave erreur ! Pas d'état des lieux d'entrée, le locataire est censé avoir reçu le logement en parfait état et toute dégradation constatée lors de l'état des lieux de sortie pourra lui être reprochée, même si elle existait déjà à son entrée.

Le principe est simple, l'absence d'EDLE profite au bailleur, l'absence d'EDLS profite au locataire.

Code civil :

Article 1731

Version en vigueur depuis le 17 mars 1804

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Par AGeorges

Bonjour Janus,

Désolé, j'ai été un peu vite ! J'ai crû que ceci ne s'appliquait plus qu'en milieu rural. Et que des lois comme celle de 89, ALUR ou ELAN avaient changé les conditions de 1804. Sans le vérifier.

Merci pour la correction.

Je comprends mieux pourquoi le mandataire ne veut pas de 2e RV !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je confirme la réponse de janus2 : pas d'EDLE = bon état.

en langage juridique ça donne :

"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."

cf l'article 3-2 de la loi n°89-462

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587284]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587284[/url]

Mais vous n'avez pas reçu les clés non plus !

Avez-vous signé le bail ? Si oui, le loyer a commencé à courir et vous ne serez libéré qu'en donnant congé et en payant le préavis ...

Il serait donc raisonnable de retourner prendre possession de ces clés et de faire l'état des lieux d'entrée, même incomplet CAR :

Vous aurez ensuite encore 10 jours pour le compléter si besoin.

Par AGeorges

Bonsoir,

Curieusement, ma lecture de l'article cité dans le dernier message est juste à l'opposé de celle de l'intervenante.

Dans votre cas, Bou3ou, le mandataire a refusé que l'EDLE soit établi d'après la réalité des lieux. Ce qui est, comme je l'ai précisé, non conforme. On visite et on construit l'état des lieux en fonction de ce que l'on voit. Un logement sale et qui n'a pas été nettoyé se voit parfaitement. Refuser de le reconnaître, au prétexte que l'EDLE a été rempli AVANT (par exemple, faute de précision) et que lors de la visite le mandataire REFUSE de le "modifier" pour le rendre conforme est bien une obstruction qui annule l'article 1731cc.

D'où l'utilité de forcer un EDLE par CdJ comme indiqué, pour avoir les preuves de tout cela.

Par Nihilscio

Bonjour,

Qui a dit que l'état des lieux était pré-rédigé et que le représentant du bailleur refusait de mentionner quoi que ce soit ?

Demander un nettoyage, la réparation d'une installation électrique déficiente et la remise d'une deuxième clef est légitime mais refuser l'établissement d'un état des lieux et de prendre la clef se comprend comme un refus de prendre livraison de la location c'est à dire la manifestation de l'intention d'annuler le bail.