



Contestation état des lieux de sortie signé

Par amadeus97

Bonjour,

Ma colocataire et moi venons de quitter un appartement. L'état des lieux a été réalisé et notre propriétaire veut garder toute la caution.

Je m'explique :

Lors de l'état des lieux d'entrée nous avons notifié que le plafond de la cuisine était endommagé. Au dessus de ce plafond il y a une mezzanine en parquet et la salle de bain. A notre arrivé, les dalles sur le plafond de la cuisine étaient fissurées à plusieurs endroit. Selon le propriétaire, cela était due à des infiltrations lors de la dernière location. Le plafond a été noté comme "mauvais" sur l'état des lieux, et le parquet de la mezzanine comme "bon".

6 mois plus tard, nous rendons l'appartement, et le propriétaire nous fait remarquer que les fissures au plafond sont plus importantes (ce qui est vrai) et que le parquet est gondolé (déjà gondolé 3 semaines après notre entrée mais non notifié sur l'état des lieux d'entrée). Nous avons attribué l'état du sol de la mezzanine à l'état du plafond de la cuisine sans nous poser plus de questions.

Aujourd'hui, le propriétaire nous accuse d'avoir laissé le velux de la SDB ouvert par temps de pluie, ou d'avoir fait débordé la douche en laissant l'eau stagner et que l'eau se soit ainsi infiltrée sous la douche.

Soigneuse l'une et l'autre, nous n'avons jamais laissé de fenêtres ouverte ni laissé l'eau s'échapper de la douche.

Surprise par sa volonté de retenir notre caution (2000? !), menacée par le propriétaire de nous faire payer l'intégralité des frais de rénovation, et manquant de connaissances concernant nos droits à ce moment là, nous avons signé l'état des lieux.

Nous avons 10 jours je crois pour contester cet état des lieux de sortie et c'est ce que nous allons faire. Nous demandons par LRAR l'intervention d'un expert (à notre charge) pour définir l'origine des infiltrations de la douche.

Que faire si le propriétaire ne répond pas ? Ou s'il refuse la venue de l'expert ? Peut-on lui demander de nous envoyer les factures des travaux qu'il entreprendra ou devons nous nous résigner à n'avoir qu'un simple devis (encore non réalisé) ?

Je crois qu'il a monté la SDB lui-même et je sais qu'il n'est pas plombier. Si tel est le cas est-ce possible que cela joue en notre faveur ? Les mouvements du plafond peuvent ils être la suite logique d'une précédente infiltration ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Contrairement à l'EDLE, l'EDLS est définitif et ne peut pas être contesté après signature.

Ce n'est pas une caution, c'est un dépôt de garantie.

La dégradation du sol vous est imputable, slon l'article 7 de la loi de 89 :

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

Toutefois, la retenue sur le DG doit être justifiée par un devis ou une facture, et la vétusté doit être déduite du montant : c'est ce que vous devez réclamer par courrier RAR

Il n'est pas question que le bailleur fasse refaire le logement à vos frais....

Plus de lecture ici :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>

Par yapasdequoi

PS : Rien ne vous empêche de faire une déclaration de sinistre à votre assureur habitation... mais je crains que ce soit peine perdue après votre départ.

Par amadeus97

La juriste de l'ADIL et des sites divers notent qu'il est possible de contester même après signature...

S'il est prouvé que l'état du sol résulte d'un défaut de construction de la douche, de la vétusté de la mezzanine ou autre, la loi que vous avez évoquée s'applique quand même ?

Il ne veut pas refaire le logement entier, mais refaire à neuf toute la mezzanine. Avant l'état des lieux il nous avait fait patienter un long moment soit disant pour "nettoyer". Sauf que le logement était sale. Je le soupçonne d'être allé camoufler un vice avec l'idée, dès le départ, de garder le dépôt de garantie...

En partant du principe que la contestation est faisable, et si cette affaire doit aller jusqu'au tribunal, quel pourrait être le poids de la photo du plafond déjà fissuré (donc des dégâts préexistants à notre arrivée) ? Les fissures d'aujourd'hui ne peuvent elles pas être considérées comme de "l'usure normale" ?

Par yapasdequoi

Le rêve de tout bailleur (sauf les honnêtes) c'est bien sûr de garder le dépôt de garantie ! Ne les mettez pas tous dans le même sac.

Vous pouvez contester, mais la charge de la preuve vous incombe (= payer l'expert, constat d'huissier, etc)

Une photo personnelle aura peu de poids, il aurait fallu faire un constat d'huissier.

Une fissure n'est jamais une usure normale. Surtout s'il y a de l'humidité, c'est un dégât des eaux qu'il faut déclarer dans les 3 jours à l'assurance habitation.

Le bailleur doit justifier la retenue avec devis ou facture et déduire la vétusté, selon l'âge de ce parquet endommagé.

Commencez par réclamer ces justificatifs par courrier RAR, et faire la déclaration à l'assurance.
Ensuite il sera temps de saisir le tribunal.

cf le lien que j'ai donné.