Contestation état des lieux

Par steph44380

Bonjour à tous,
nous avons occupé un logement durant 3 ans avant que le propriétaire ne décide de vendre.
Nous avons réalisé et signé le jour même l'état des lieux avec le syndic qui s'occupe de ce bien.
Mais ce dernier nous a demandé de signer un nouvel état des lieux électronique car cela faisait "plus propre" pour le notaire chargé de la vente.
Après plusieurs visites de vente ils nous demandent de signer un avenant car ils ont remarqué des trous dans la faience de la douche, en effet nous avons changé la paroi de douche (à nos frais).
Nous avons refusé de signer cet EDL (envoi en RAR que nous n'avons pas été chercher à La Poste).J'ai passé plus d'1h30 sur place pour tout inspecter, jusqu'au petites traces de salissures dans le four !

A notre entrée j'avais demandé, puisque c'était noté sur le bail, si la fosse sceptique avait été vidée, la personne du syndic m'avait répondu qu'il n'était pas demandé à la sortie et que le locataire précédent l'avait fait durant son séjour. Un an après nous avons vidé cette fosse car l'écoulement se faisait mal.(en faite c'était un problème de pente dans les canalisations me semble t-il)

Deux mois après avoir quitté les lieux nous avons reçu 2 factures
La première d'un montant de 250 ? pour le changement de quelques carreaux de faïence (environ 5 ou 6 carreaux fournis par le propriétaire) alors que rien ne stipule sur l'EDL.

La deuxième pour la vidange de la fosse sceptique d'un montant de 330 ?.

Sont ils en droit de retirer ces sommes de la caution ?

Nous avons entretenu de notre mieux cette maison et nous sommes navrés de voir comment nous sommes traités après cela. Le propriétaire est un homme terriblement procédurier qui a fait exprès d'attendre le délai de 2 mois (au jour près) avant de nous envoyer un courrier, tout comme le syndic qui a attendu également 2 mois pour nous rendre l'excédent de loyer.

Une autre question : nous n'avons pas accepté l'offre d'achat car celle ci était beaucoup trop élevée, pour nous mais aussi par rapport aux prix du marché. J'ai appris qu'un acheteur se positionne pour un prix inférieur. Le vendeur doit il nous faire une nouvelle proposition malgré notre refus de la première offre ? Et s'il ne le fait pas quel serait le recours ?

Je vous remercie d'avance pour vos avis d'experts.

Stephane

Par yapasdequoi

Bonjour
Concernant l'état des lieux je n'ai pas bien compris ce qui s'est passé.
Pouvez-vous mieux expliquer ?

Si le bailleur veut vendre à un prix inférieur il doit à nouveau vous notifier et vous aurez 1 mois pour accepter l'offre.
Le notaire ne se risquera pas à procéder différemment.

Par Isadore

Bonjour,

Si j'ai tout compris, pour l'EDL, vous avez un EDL électronique, qui ne mentionnait aucun problème particulier.

On vous a demandé de signer un "avenant", et vous avez refusé.

Vous dites ne pas être allés chercher votre courrier recommandé, ce qui au passage est une mauvaise idée sauf si vous savez que c'est le congé envoyé par votre bailleur. Dans ce cas comment saviez-vous ce qu'il contenait ?

Si sur la copie que vous avez signé de l'EDL il n'y a pas mention de faïence cassées, vous n'avez pas à payer cela.

Pour la fosse sceptique, je crois que non, puisque c'est une charge postérieure à votre sortie. Je laisse quelqu'un confirmer.

Le bailleur "horriblement procédurier" qui attend le dernier moment pour envoyer les courriers n'est pas très prudent. Un imprévu et sa procédure pourrait capoter.

Si des sommes indues sont retenues sur le dépôt de garantie, vous pourrez les réclamer en justice (vous avez trois ans). Si le bailleur traîne à les restituer, il vous devra 10 % du loyer mensuel hors charge par mois de retard. Cela en fait donc un très bon placement, et accessoirement un moyen de pression efficace.

N'appelez pas cela une caution, qui est une personne ("garant"). Si vous devez faire une réclamation formelle, il vaut mieux employer les bons termes.

Si le bien doit être vendu à un prix plus bas, vous aurez en effet un nouveau droit de préemption. Mais bien évidemment, ce ne sera que si l'offre de l'acheteur en question est acceptée.

Je suis d'accord sur le fait que le notaire obligera le bailleur à purger le délai de préemption.

Par AGeorges

Bonjour Steph,
Votre message contient plusieurs éléments bien disjoints. Il me parait préférable de les aborder un par un :

1. L'EDL, disons l'EDLS pour précision, se réalise au moment où vous partez. Visiblement le votre a été réalisé un certain temps avant, puis une 2e version digitale est intervenue, puis, suite à des visites (ce qui implique que vous n'étiez pas partis), un ajout a été demandé (pour les carreaux).
Cela ferait 3 versions. Puisque vous ne niez pas avoir fait des trous dans les carreaux, il est peu probable que vous ayez un recours sur ce point. Mais finalement, quelle version de l'EDLS avez-vous signée le jour de votre départ ?

2. La douche. Il est compréhensible qu'une paroi de douche doit être "tenue". Il n'est cependant pas certain que faire des trous dans le carrelage soit la seule méthode. En tous cas, la règle pour des travaux dits "destructeurs" est que vous devez préalablement obtenir l'autorisation du bailleur.
Si vous ne l'avez pas fait, ce dernier peut réclamer la remise en état. Il l'a donc probablement fait, soit enlever votre paroi ajoutée et changer les carreaux.
On peut tout de même vérifier que l'EDLE décrivait la douche de façon assez précise pour prouver que c'est bien VOUS qui avez ajouté cette paroi. Et si une paroi existait déjà, comment tenait-elle ? En l'absence de précision de l'EDLE, il n'y a pas de preuve, sauf reconnaissance formelle de votre part.

3. La fosse septique (sans 'c')
L'article L1331-1-1 du Code de la santé publique fixe des normes de vidange tous les 4 ans (apparemment). Il semble donc que le bailleur ait 'légèrement' anticipé cette action, histoire de vous la coller sur le dos. Dans la continuité, pour une obligation légale tous les 4 ans avec une occupation de 3 ans et une vidange faite à vos frais pendant votre séjour dans les lieux, il n'y a pas de raison que vous payiez DEUX opérations.
Par ailleurs, le coût moyen tournerait autour de 250? sauf difficultés particulières. Si rien n'a été mentionné dans l'EDLS, vous ne devez pas la somme réclamée.

4. N'oubliez pas de dire "dépôt de garantie" et non caution.

Par janus2

Nous avons réalisé et signé le jour même l'état des lieux avec le syndic qui s'occupe de ce bien.

Bonjour,
Je ne vois pas bien ce que vient faire un syndic dans cette histoire ? Le logement est-il en copropriété ? Si oui, le syndic n'a de rapports qu'avec les copropriétaires, pas avec les locataires !

Par yapasdequoi

Il est courant de confondre les différentes activités exercées par un agent immobilier : syndic/gestion locative/ marchand de bien....

Par steph44380

Bonjour,
tout d'abord je vous remercie pour vos réponses.

Etant loin d'être un spécialiste de l'immobilier et du droit je me rends compte que mes propos peuvent être imprécis.

Le syndic j'entends par là le bailleur.

Nous avons signé un EDLS qui ne mentionne en aucun cas les trous (il y en a peut-être 6 au max).

Cela ferait 3 versions. Puisque vous ne niez pas avoir fait des trous dans les carreaux, il est peu probable que vous ayez un recours sur ce point. Mais finalement, quelle version de l'EDLS avez-vous signée le jour de votre départ ?
J'ai signé un premier EDL le jour J puis un deuxième, numérique, le lendemain. Je n'occupais déjà plus le logement. Ca n'est que le surlendemain de l'EDLS, à l'occasion d'une visite avec des clients, que le bailleur (la même agence immobilière qui s'occupait de la location et qui a aussi obtenu un mandat de vente) s'est rendue compte que leur collaboratrice du service location était passée à côté de ces trous, elle m'a contacté pour me demander (m'imposer plus précisément car elle m'a expliqué que je n'avais pas le choix) de signer un avenant. Elle m'a envoyé un recommandé numérique, puis devant l'absence de retour un courrier postal en AR, j'ai su que c'était elle car j'ai de suite reconnu son écriture enfantine particulière. Si j'ai refusé de signer c'est avant tout car cette dame m'a pris de haut lorsque je lui ai demandé si je serais parti dans 1 h car j'avais une réunion importante...elle m'a répondu qu'elle était une professionnelle et qu'il y en avait pour au moins 2 h car elle allait tout inspecter ! Donc puisque c'est une pro elle ne peut pas ne pas avoir vu ces petits trous

Et si une paroi existait déjà, comment tenait-elle ? En l'absence de précision de l'EDLE, il n'y a pas de preuve, sauf reconnaissance formelle de votre part.

La paroi d'origine (bas de gamme) s'est cassée presque après mon arrivée, je l'ai remplacé à mes frais. Les trous sont ceux de la paroi d'origine.
Sur l'EDLS il est écrit Au mur : Peinture TBE, faïence TBE...pare-douche d'angle TBE installé par le locataire (voir photo)

Concernant la fosse septique, je suis bien d'accord que je n'ai pas a payer une telle somme. Je vais faire une réclamation.
Sur l'EDLS il est écrit : La fosse toutes eaux devra également être vidée au départ du locataire. Facture vidange du 17/08/2021 ci-jointe

J'imagine que le propriétaire étant dans obligé de fournir une facture de vidange pour la vente, il veut me faire payer cette dernière.

Ce proprio est encore agacé parce que j'ai refusé qu'une agente immobilière vienne faire des photos de toutes les pièces de la maison 8 jours avant mon départ. Il aurait appeler le bailleur totalement énervé pour s'en plaindre.

Encore merci.

Par AGeorges

Steph,

J'avais failli vous poser la question de l'accrochage de la paroi que vous avez remplacée dans la douche. Vous avez répondu. Dans la mesure où vous avez utilisé les trous existant et que l'EDLS déclare tout en TBE, pour moi, vous n'avez pas non plus à payer le remplacement des soi-disant carreaux. D'autant que enlever ces carreaux revient à enlever la paroi. Si le bailleur veut enlever la paroi, ce n'est pas votre problème.
Pas de différence entre EDLE et EDLS = rien à payer.

Quant à la vidange, si elle n'a pas été faite AVANT votre entrée dans les lieux, elle n'a pas plus à être faite à votre sortie. Disons que le rythme de vidange est dissocié des E/S des locataires et doit légalement se baser sur le délai, apparemment légal, de 4 ans, lequel est loin d'être passé.

C'est un AVIS.

Par steph44380

Merci pour vos réponses. Je vais faire une réclamation.