



Validité mise en demeure + problème non détecté pendant EDLS

Par Taklok12

Bonjour,

Après mon départ de mon ancien appartement, la propriétaire m'a retenu une partie de mon dépôt de garantie pour une désinsectisation suite au signalement de cafards dans l'appartement par le nouveau locataire. Ces cafards n'avaient pas été détectés pendant ni écrits dans l'EDLS, mais les dératiseurs ont constaté une infestation datant de plusieurs mois.

Sachant que cette infestation n'apparait pas dans l'EDLS, suis-je tout de même forcé de payer la désinsectisation?

De plus, j'ai reçu une mise en demeure de la part d'un cabinet de protection juridique, mais par courrier simple et email, et sans mention "mise en demeure" dans le contenu ni le titre. Est-ce que cette mise en demeure est valide? Dois-je répondre en disant que je la conteste pour cette ou ces raison(s)?

Merci d'avance pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce qui n'est pas noté sur l'EDLS n'est pas opposable.

Vous pouvez donc réclamer la restitution du dépôt de garantie par courrier RAR, puis si le bailleur rechigne, saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>][url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>]
[/url]

Une mise en demeure par mail ? oh quel dommage : votre boîte mail a été piratée et vous n'avez rien reçu sauf des spams depuis des lustres...

Sérieusement : vous pouvez l'ignorer.

Par janus2

Ce qui n'est pas noté sur l'EDLS n'est pas opposable.

Bonjour,

Ce n'est pas tout à fait vrai.

Il est toujours possible de reprocher au locataire des dégradations non notées sur l'EDLS à condition de pouvoir prouver qu'il en est l'auteur.

Par yapasdequoi

Comment prouver qu'il a fait venir des cafards ? C'est un peu compliqué, non ? Surtout que ces bestioles infestent rarement un seul logement...

Mais pourquoi pas ? Laissons faire le bailleur et on en saura plus.

Par Taklok12

Merci pour vos réponses.

Je vais donc demander la restitution du dépôt de garantie. Je verrai la réaction du bailleur.

Par Taklok12

Bonjour,

Il m'est venu une nouvelle question en rédigeant ma lettre de réponse:

Est-ce que ce que vous me répondez "Ce qui n'est pas noté sur l'EDLS n'est pas opposable." est écrit clairement quelque part dans la loi?

Je n'ai rien trouvé dans la loi du 6/7/1989.

J'aimerais citer le passage en question dans mon courrier.

Cordialement,

Par AGeorges

Bonjour Taklok,

Vous avez un récapitulatif là :

[url=https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/lieux-sortie-bail-habitation]https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/lieux-sortie-bail-habitation[/url]

Par janus2

Est-ce que ce que vous me répondez "Ce qui n'est pas noté sur l'EDLS n'est pas opposable." est écrit clairement quelque part dans la loi?

Bonjour,

Bah non puisque ce n'est pas vrai comme je l'écrivais plus haut !

En fait, ce qui est recherché, c'est la preuve des dégradations faites par le locataire. L'état des lieux est une de ces preuves, mais il peut y avoir d'autres preuves, comme le témoignage de tiers par exemple.

Par yapasdequoi

Alors : comment prouver que c'est ce locataire qui a amené les cafards ?

Bon courage ...

Et donc je réitère mon conseil initial : courrier RAR, puis CDC puis tribunal.

C'est gratuit (sauf le RAR quelques euros).

Et qui ne demande rien n'a rien à espérer.

Par janus2

Alors : comment prouver que c'est ce locataire qui a amené les cafards ?

Personnellement, je répondais dans le cas général, comme la question qui était posée (est-ce écrit dans la loi ?).

Concernant les cafards, même avec une mention dans l'EDL, je ne pense pas que la responsabilité du locataire pourrait être engagée, surtout si tout l'immeuble est infesté...

Par Isadore

Bonjour,

Rappelons que si la jurisprudence admet qu'un courrier électronique simple, ou un SMS peut avoir une valeur de preuve, nul n'est obligé de consulter sa messagerie, qu'on peut cesser de l'utiliser, que plusieurs personnes peuvent partager une même adresse...

Et donc qu'il n'y a pas de garantie qu'un message sera lu, ni par qui.

Et que par ailleurs on peut douter du sérieux d'une mise en demeure d'un organisme qui n'est pas prêt à déboursier les quelques euros nécessaires pour envoyer un courrier recommandé, sans parler de faire appel à un commissaire de justice.