



Litige propriétaire

Par Claire2105

Bonjour,

Je dois rendre l'appartement dans lequel j'habite depuis 2 ans. Ayant de bons rapports avec mon propriétaire je lui ai donné mon préavis sans lettre recommandée, le loyer d'octobre est payé et mon préavis s'arrête début décembre. J'ai dit au propriétaire que j'aimerais le rendre avant cette date s'il réussit à trouver un autre locataire.

Seulement voilà, il est venu faire des visites et à cette occasion je lui ai fait part du fait que mon chat avait fait des griffures dans l'escalier en bois. Bien sûr je comptais faire quelque chose avant de le rendre (ponçage, lasure et vernis sur les conseils de mon oncle menuisier). Mais il a paniqué et a commencé à scruter chaque recoin de l'appartement. Il voulait me faire payer le remplacement COMPLET de l'escalier (pour des griffures sur 2 marches, il a fini par accepter que je le répare), il me demande de refaire l'entièreté des peintures (il y a effectivement quelques tâches que je comptais recouvrir bien sûr) et me menace de faire venir un huissier pour constater les dégâts sur l'escalier si je ne le laisse pas participer aux « travaux », choisir la peinture, et contrôler mon travail en temps réel.

L'appartement est encore « à moi » puisque le bail est en cours et que le loyer est payé mais il veut avoir accès à l'appartement pour faire des rénovations dans la salle de bain (pas de mon fait, il voulait rénover depuis longtemps mais n'avait pas eu l'occasion).

Je suis perdue, je voudrais faire le ménage et les petits travaux tranquillement pour le rendre nickel à l'état des lieux, mais il me ralentit beaucoup, me stress énormément et j'ai peur qu'il soit dans son bon droit pour l'escalier donc je n'ose pas trop réagir. En plus du coup maintenant j'ai peur pour le préavis que j'ai envoyé sans recommandé, mais si je le fais maintenant j'ai peur qu'il le prenne mal et que ça soit compliqué pour l'escalier..

Peut-il vraiment me faire changer tout l'escalier pour des griffures sur quelques marches ? Ai-je un recours ? Dois-je envoyer mon préavis en recommandé du coup ?

Merci d'avance pour vos conseils !

Par Isadore

Bonjour,

Je vous déconseille de lui laisser l'accès à votre logement pour autre chose que des visites pour des candidats à la relocation.

Votre seule obligation est de rendre le logement conforme à l'état des lieux en entrée.

Demandez un reçu signé pour le congé, sinon doublez le d'un recommandé.

Par Claire2105

Merci pour votre réponse. Si l'escalier n'est pas exactement dans le même état qu'à l'entrée (il restera obligatoirement quelques petites marques) peut-il me demander de remplacer tout l'escalier ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Non, pour quelques marques il ne peut pas vous faire payer tout l'escalier. Mais si vous faites la réparation, faites la bien.

Ne laissez pas le propriétaire faire divers travaux, puisque vous partez, il peut bien attendre un mois ou 2. Il n'y a pas d'urgence.

Et surtout obtenez un reçu de votre lettre de congé. Parce que le préavis ne commence que le jour de la réception de cette lettre par le bailleur.

Par Isadore

Il faudra être particulièrement attentif lors du départ : l'état des lieux devra être précis. Ne repartez pas sans votre exemplaire se l'état des lieux signé du bailleur. S'il n'y a qu'un seul exemplaire, ne le signez pas. De même ne signez pas si la description des dégâts n'est pas très précise. "Escalier abîmé" n'est pas une mention précise !

Ne vous contentez pas d'un pis aller comme de prendre l'état des lieux en photo ou de vous le faire envoyer plus tard.

Vous pouvez rendre les clefs sans souci à condition d'avoir un reçu signé. Si vous rendez les clefs sans avoir fait un edl en sortie, le logement sera réputé rendu en bon état.

Si nécessaire, soyez ferme. Refaire un état des lieux avec un commissaire de justice (huissier) quelques jours plus tard vous coûtera moins que de repayer un escalier.

Par janus2

l'état des lieux devra être précis.

Bonjour,
Solution : l'état des lieux par huissier (commissaire de justice).

Par Claire2105

Bonjour,
Merci beaucoup pour vos conseils. Le petit soucis est que lorsque j'ai emménagé, je n'ai pas pu être présente c'est donc une amie (avec qui je n'ai plus de contact aujourd'hui) qui était à l'état des lieux, et je n'en ai pas eu de copie donc je ne sais pas ce qui a été noté dessus.. Il a toujours été très gentil donc je lui ai fait confiance je ne voulais pas l'embêter, c'était visiblement une grosse erreur..
La locataire avant moi avait déjà laissé l'appartement en piteux état et j'ai peur qu'il soit en train d'utiliser l'escalier pour me faire payer les dégâts de la locataire précédente..
Enfin bref j'ai bien peur d'être en train de me faire arnaquer, et je ne peux rien faire..

Par Isadore

Si vous n'avez pas l'état des lieux en entrée, vous êtes réputé avoir reçu le logement en bon état. Vous pouvez être tenu responsable des dégradations qui étaient présentes lors de votre entrée.

Essayez de retrouver une copie de cet état des lieux.

Une personne peut être gentille mais malhonnête, ou être un véritable poison tout en étant parfaitement honnête.

Si vous n'avez pas de copie de l'état des lieux en entrée, dans le doute essayez de rendre le logement dans le meilleur état possible.

La prochaine que vous ne pouvez pas faire un état des lieux (surtout) en entrée ou en sortie, ne mandatez pas un vague ami. Faites appel à un commissaire de justice qui peut vous remplacer pour une somme raisonnable. Il est assermenté, son constat est une preuve recevable en justice. Il peut aussi récupérer les clefs pour vous et vous les remettre à son étude.

Il est possible de mandater un proche, mais celui-ci doit être parfaitement digne de confiance dans tous les sens du terme. Il faut donc une personne rigoureuse et observatrice, et qui aura le soin de récupérer une copie de l'EDL.

EDIT : en dernier recours, vous pourrez toujours :

- soit refuser de signer l'EDL et tenter de rendre les clefs contre un reçu en disant que vous ferez l'EDL plus tard (si le bailleur connaît mal la loi) ; ensuite, vous refuserez évidemment de revenir faire l'EDL
- soit contester les éventuelles réparations à gaire en disant que sur l'état des lieux en entrée les mentionne déjà comme abîmées ; il faudra la jouer fine pour obliger le bailleur à sortir son exemple de l'EDL en entrée.

Après il est possible que le bailleur soit honnête et que ça se passe bien.

Par Claire2105

On ne m'y reprendra plus ça c'est sûr !

Merci beaucoup pour vos conseils. Je vais essayer de faire en sorte que tout se passe bien, on a toujours eu des bons rapports, j'ai toujours payé le loyer dans les temps, il n'y a pas de raison que ça se passe mal, je pense qu'il a très peur de se faire avoir lui aussi..

Bonne journée à vous. Encore merci.