



État des lieux de sortie

Par TiJan

Bonjour,

Je suis locataire d'une maison depuis 17 ans. Mon propriétaire m'a signalé la vente de la maison et j'ai donc dû quitter les lieux.

Dans mon contrat de location, il est indiqué que l'électricité et l'eau seront facturées une fois par an par le propriétaire accompagné des justificatifs.

Celui ci ne m'a jamais facturé et cela malgré des demandes de ma part (à l'oral). En lui indiquant notamment que j'avais le droit à des chèques énergie

L'état des lieux à été fait ce jour , suite à un recommandé de ma part pour avertir le propriétaire de ma date de départ (45 jours avant).

L'état des lieux d'entrée avait été fait par une agence immobilière. Fermée depuis et aucune autre agence n'a repris la gestion.

Le propriétaire est donc venu. Il n'avait préparé aucun document de sortie et nous n'avons donc rien signé mais nous avons bien rendu les clés ainsi que le logement vide et propre.

Il nous indique qu'il nous refactura dans les prochaines semaines l'électricité et l'eau. Retenue sur caution + suppléments.

Je m'inquiète car je n'ai pas pensé (très stressée par la situation et un propriétaire agressif) lui signaler qu'un état des lieux devait être signé sur le moment.

Je n'ai donc aucun document pour prouver que j'ai bien quitté les lieux et qu'hormis les charges électricité et eau rien n'est dégradé et qu'aucune retenue supplémentaire ne peut être fait.

De plus , j'ai peur qu'il me demande de payer pour les 17 années d'électricité et eau (elle m'a indiqué à l'oral le faire uniquement sur la dernière année).

Qu'est ce que le propriétaire peut me facturer post départ et état des lieux non formalisé à l'écrit ? Comment puis-je me protéger ?

Je suis très inquiète.

Je vous remercie par avance pour votre aide si précieuse.

Excellente journée

Par yapasdequoi

Bonjour,

Mon propriétaire m'a signalé la vente de la maison et j'ai donc dû quitter les lieux.

Il vous a adressé un congé pour vendre ? ou juste informé par oral et vous avez ensuite décidé de partir ?

La différence est importante et si les formalités légales n'ont pas été respectées, il peut vous imputer le loyer pendant vos 3 mois de préavis !

nous n'avons donc rien signé mais nous avons bien rendu les clés

Sans état des lieux de sortie, le logement est considéré rendu en bon état. Aucune dégradation ne peut vous être imputée.

Il est regrettable de n'avoir pas trace d'avoir rendu des clés. De ce fait votre date de départ effectif reste floue.

payer pour les 17 années d'électricité et eau

Il est ennuyeux de n'avoir pas relevé les compteurs d'eau et d'électricité (avez-vous au moins pris une photo ?).

Pour bénéficier du chèque énergie, il faut avoir une facture à votre nom. Comment se fait-il que vous n'avez pas souscrit l'abonnement d'électricité à votre nom ?

Le bailleur ne peut vous refacturer que les 3 dernières années, pas 17 ans.

Toutefois sans avoir relevé les compteurs chaque année, comment peut-il dater/quantifier votre consommation ?

Comment puis-je me protéger ?

Pour le moment vous ne pouvez rien faire. La balle est dans le camp du propriétaire. Attendez de recevoir son décompte et vous verrez ce qui est contestable.

Consultez votre ADIL quand vous aurez le décompte final du propriétaire.

Par TiJan

Merci beaucoup pour votre réponse

Par TiJan

Mon propriétaire m'a adressé un congés pour vente avec un préavis de 6 mois. Nous n'avions pas de préavis .

Il nous indique également nous facturer la tonte du jardin car celle ci est indiquée à notre charge dans le contrat. Peut-il me le facturer après le départ ?

Il s'agit du compteur d'une copropriété et il n'y a qu'un seul sous compteur qui ne peut pas être relié à un contrat (je n'ai pas les détails techniques).

Il n'a donc aucune manière de justifier de nos dépenses, vu que aucun relevé n'a été fait en 17 ans. Nous avons une photo)

Je m'interroge sur le sujet de l'électricité car d'après mes recherches, il est interdit de refacturer de l'électricité. C'est pourtant bien inscrit sur le contrat .Mais est-ce légal...

Par yapasdequoi

La tonte peut être refacturée... Si (et seulement si) l'état du jardin est indiqué comme non tondu dans l'état des lieux de sortie.

Sans état des lieux de sortie : non

L'électricité ne peut être comptabilisée sans compteur... Mais vous ne pouvez pas nier avoir consommé.

Au final un juge vous imputerait une valeur moyenne et uniquement sur les 3 dernières années.

Si aucun compteur ne relève votre propre consommation, comment allez vous justifier ou contester ?

Vous avez une photo de quoi ?

NB: ce n'est certainement pas une copropriété.

Article 7-1

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Par TiJan

C'est une sorte co-propriété en 3 maisons. Nous étions dans l'une d'elle. Tout appartient au même propriétaire. Peut-être que le bon mot n'est pas co-propriété

J'ai une photo du sous compteur avec les chiffres "qui défilent " (désolée je n'ai pas les termes, je maîtrise pas bien le sujet...).

Je ne me suis jamais posé plus de questions car il était indiqué que le propriétaire le refacturer

Et que je l'ai relancé sur le sujet (malheureusement à l'oral)

A l'époque il m'indiquait que nous avions un arrangement car nous servions au final comme des gardiens car les deux autres maisons étaient vide 10 mois sur 12. Une erreur...

Je ne peux justement pas contesté. Mais de la même manière je ne vois pas comment ils peuvent justifier non plus

Par TiJan

* c'est le propriétaire qui m'a indiqué qu'il s'agissait d'un sous compteur et que je ne pouvais pas souscrire à un contrat, qu'il s'en chargeait (comme indiqué sur le contrat)

Par yapasdequoi

Non ce n'est pas une copropriété. C'est un ensemble de maisons en monopropriété (1 seul propriétaire).
Mais vous auriez pu exiger un compteur d'électricité individuel. Là c'est trop tard.

Maintenant il faut vous préparer à payer au moins une consommation d'électricité "moyenne". La jurisprudence permet ce type de calcul. Renseignez vous sur le nombre de KWH annuel pour un logement similaire.
Et préparez vous aussi à une procédure qui sera longue de toute façon.

Ne parlez plus de cette pseudo mission de "gardiennage" parce que c'est tout sauf légal (travail dissimulé ?) et n'a servi qu'à vous endormir.

Consultez votre ADIL.