

Etat des lieux et regularisation des charges (location)

Par **pipou**, le 14/10/2008 à 07:17

Salut

J'ai un petit problème :

Avant de quitter mon appartement à Grenoble, j'avais fait un état des lieux avec ma propriétaire. Tout était en ordre, sauf la poignet de la porte d'entrée qui avait été assez amochée suite à un serrurier maladroit [i:3syx7927](je m'étais enfermée dehors, il a du démonter toute la serrure pour me faire entrer, car l'appartement étant vieux, de même que la serrure, c'était assez dur à ouvrir)[/i:3syx7927]. Elle a été à Brico Marché, et elle m'a dit qu'une poignet coûtait 30 euros. On a convenu que j'allais lui rembourser cet achat.

J'avais aussi un peu "cassé" le porte-oeuf du frigo, j'ai cassé le petit embout d'un côté, qu'on insère dans le petit trou pour qu'il tienne (je sais pas si vous comprenez) mais lors de l'état des lieux, elle m'a dit qu'elle le réparerait avec de la colle.

Aujourd'hui je reçois un e-mail d'elle qui me dit qu'elle va me prélever 81 euros sur ce qu'elle me doit, parce que :

66 euros pour une nouvelle serrure

15 euros pour le portillon du frigo

Or, on avait convenu que sur l'achat d'une nouvelle poignet de porte ! Pas de serrure ! Si elle a changé la serrure aussi, ce n'est pas mon affaire je pense, si ?

De même : je n'ai rien cassé d'autre dans le frigo, le portillon étant intact, je ne comprend pas pourquoi 15 euros sur le portillon ?

Suis-je en droit de refuser de payer les 36 euros supplémentaires pour la serrure, sachant que ce qui était convenu (en présence de témoins) était juste le changement de la poignée de porte ? De même pour le portillon (sachant qu'à l'état des lieux elle ne m'en avait pas parlé).

Je lui ai envoyé un mail en lui disant ça déjà, mais au cas où elle me verserait ma caution en déduisant 81 euros, suis-je en droit de réclamer l'argent qu'elle m'a prélevé en trop ? L'état des lieux est-il le seul moment où on peut faire le point, ou peut-on faire le point (seul) après et conclure à des dépenses supplémentaires ?

Thankxxxx

Par **nicomando**, le 14/10/2008 à 08:36

Bien évidemment que tu es en droit de réclamer le trop perçu mais tu doit t'appuyer sur des preuves concrètes comme ton Etat des lieux sortant. Et ne réclame pas par mail mais par courrier en recommandé avec AR.

Et la prochaine fois fait l'Etat des lieux avec huissier ça aide.

J'ai eu le même problème avec mes anciens proprio sauf que c'est 400 euros qu'ils nous avaient piqué j'ai réussi à en récupérer mais pas tout.

Par **pipou**, le **14/10/2008 à 09:38**

ben dans l'état des lieux sortant, elle avait mentionné juste :
poignet de porte à remplacer.

Ce n'est qu'aujourd'hui qu'elle m'envoie un mail (alors que l'état des lieux a été fait le 16 septembre) pour me donner la liste des charges à rembourser, sachant qu'elle a l'intention de me faire un virement pour le 15 octobre, ce qui fait qu'envoyer un courrier recommandé, de là où je suis, arrivera trop tard, beaucoup trop tard !

Je n'ai bien évidemment pas pensé à contacter un huissier pour faire l'état des lieux (je me demande qui songe à contacter un huissier d'ailleurs à chaque état des lieux, on n'envisage jamais une tromperie) car je ne pensais pas que la situation tournerait de la sorte.

J'ai été chercher sur google à propos de l'état des lieux sortant, mais je n'ai rien trouvé qui puisse m'intéresser particulièrement, quant à la situation actuelle. Si quelqu'un aurait un texte de droit, un fondement sur lequel je pourrai m'appuyer, ce serait idéal !

Tu as fait comment toi pour récupérer ton argent ? Parce que j'y tiens, par principe ! même si 51 euros de trop perçu, ce n'est bien évidemment rien par rapport à tes 400 euros !

Par **yanos**, le **14/10/2008 à 10:02**

Salut

En principe, l'état des lieux de sortie fait foi pour recenser les différentes charges qui seront à rembourser par le locataire sortant.

Dans ton cas, il est écrit dans l'état des lieux que seul la poignée de porte est à changer. Ton proprio ne peut donc pas te demander plus...

Rapproche-toi d'un huissier avec ton état des lieux en main !

Par **pipou**, le **14/10/2008 à 10:39**

Le truc c'est que moi j'ai quitté le pays maintenant, je suis loin, très loin de France. Et bon, ma proprio a été super sympa avec moi pendant toute ma location, et j'aimerais pas contacter un

huissier pour 51 euros seulement non plus quoi

:roll:

Image not found or type unknown

[quote:10pbfezt]A tout moment, pendant ou à la fin de la location, en cas de litige portant sur l'état des lieux, le propriétaire ou le locataire peut saisir, sans frais, la commission départementale de conciliation, dont le siège est généralement à la préfecture ou la DDE, par lettre recommandée avec avis de réception. La commission convoquera les parties et essaiera de trouver un accord.

Source : <http://www.anil.org/guide/locatif/etat.htm#H>[/quote:10pbfezt]

C'est ce que j'ai trouvé en cas de litige entre locataire et proprio, mais je trouve que c'est un

peu poussé pour mon cas ... Image not found or type unknown

Par **yanos**, le **14/10/2008 à 11:30**

Ce n'est pas parce que ton propriétaire a été sympa pendant la location que tu ne dois pas faire valoir tes droits.

Si abus il y a, réparation il doit y avoir...

Par **Camille**, le **14/10/2008 à 11:46**

Bonjour,

[quote="yanos":3j7scsq]

Si abus il y a, réparation il doit y avoir...[/quote:3j7scsq] :D

Ah ben, justement, c'est exactement ce que pense la proprio... Image not found or type unknown

sauf que... il y a un état des lieux, que c'est cet état qui fait foi, que dans l'état, c'est marqué "poignée de porte" et rien d'autre...

On peut (éventuellement) le contester sur ce qui y est écrit, pas sur ce qui n'y est pas écrit.

Par **jeeecy**, le **14/10/2008 à 12:32**

Seul ce qui est indiqué sur l'état des lieux fait foi

donc seule la poignée d eporte doit t'être refacturée

concernant la porte du frigo, y a-t-il une mention dans l'état des lieux?

Si oui alors tu ne peux rien faire, si non alors tu peux exiger qu'elle ne te mette pas à ta

charge cette somme Image not found or type unknown

Par **mathou**, le **14/10/2008** à **12:59**

Je ne sais pas si c'est le cas pour l'état des lieux de sortie, mais l'état des lieux d'entrée peut prévoir qu'il sera complété par la suite (notamment pour le chauffage, dans un délai d'un mois, ou par des réserves). Faudrait peut-être voir s'il y avait une telle clause dans l'état des

lieux de sortie, expliquant le rajout. Je ne suis pas sûre Image not found or type unknown

En principe, seul ce qui est inscrit dans l'EDLS vaut.

Par **pipou**, le **14/10/2008** à **14:09**

Dans l'état des lieux sortant, il n'est écrit que :

poignée de porte à remplacer

ménage à faire (j'étais en plein déménagement, y'avait encore les cartons, mais le ménage a été fait après ...)

En fait, c'est compliqué, car ma proprio habite un peu loin, et comme elle travaille, elle ne pouvait pas venir n'importe quand. Donc elle m'a donné rendez-vous pour le 16 octobre à 18h30 mais est arrivée avec 45 minutes d'avance, et j'étais en train de charger les cartons et comme j'étais loin d'avoir fini (plus de travail que prévu !) elle a été gentille (même si elle m'a dit que j'abusais, que je l'ai fait se déplacer pour rien etc etc), on a fait l'état des lieux de suite, d'où le "ménage à faire".

Elle m'a laissé une nuit de plus dans l'appart, et à ma sortie le lendemain, je devais mettre les clés dans la boîte aux lettres, mais l'état des lieux avait déjà été fait et pour les clés dans la boîte aux lettres c'était à un peu à l'amiable, car je n'avais bien évidemment pas fini tout le boulot.

J'ai été lire sur certains sites, que l'état des lieux entrant pouvait être modifié si pendant les premiers jours de location si on constatait des "défauts" qui n'avaient pas été mentionnés déjà.

[quote:2w9l6oi5] * Si, bien que cette pratique soit déconseillée, l'électricité était coupée au moment de l'établissement de l'état des lieux, le locataire a intérêt à émettre des réserves sur le fonctionnement des appareils électriques.

* Pendant le premier mois de la période de chauffe, il peut demander que l'état des lieux soit

complété par l'état des éléments de chauffage.

* Si un défaut important n'a pas été consigné lors de l'état des lieux d'entrée, il est vivement conseillé au locataire de le signaler au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quelques jours qui suivent son entrée dans les lieux. [/quote:2w9l6oi5]

Je pensais aussi que seul ce qui était écrit sur l'état des lieux faisait foi, mais compte tenu de la situation, je suppose qu'elle est bien évidemment venu vérifier l'appartement après mon départ, mais comme je n'avais pas cassé le portillon du frigo (juste l'embout du truc pour tenir les oeufs) je ne vois absolument pas pourquoi je devrai le payer, de même qu'une nouvelle serrure !!!!

D'ailleurs, je me demandais aussi (bon, même si ça fait longtemps) : puis-je me plaindre auprès de la société des serruriers qui m'ont dépanné pour la dégradation de la poignet ? Parce que le serrurier m'a dit que la poignet était très vieille, il a eu beaucoup de mal, et il était obligé de la "déformer" pour ouvrir. Il m'a ensuite dit de demander à ma proprio d'entrer en contact avec lui pour qu'elle fasse changer la poignet. C'est ce que j'ai fait. Mais elle m'a rappelé pour me dire qu'après lui avoir parlé, elle ne changerait pas la poignet par lui, car il lui réclamait 200 euros de main d'oeuvre et qu'elle préférerait le faire elle-même. Il n'était strictement question que de poignet, car il n'y a aucun problème avec la serrure.

Je tiens à préciser un détail : j'avais un double des clés de l'entrée qui est resté dans le sac à main de ma maman, et j'en ai averti ma proprio. Elle m'a dit que c'est pas grave, qu'elle en referait un nouveau double. J'ai proposé d'en faire un, ou d'en payer un autre (me suis renseigné, ça coûte pas plus de 10 euros, dépendant du type de clé). Mais elle a dit que c'était pas grave.

Donc toujours aucune question de serrure !

Au risque de passer pour une grosse radine qui veut pas sortir 51 euros, je veux pas être arnaquée pour autant ! (ni aller devant un huissier de justice ou le bureau de conciliation du département).

Par **pipou**, le **14/10/2008** à **14:25**

je viens de retrouver une photo de la poignée de porte "cassée", envoyée à ma proprio pour qu'elle ait une idée, donc au cas où ça intéresserait :

[url=http://imageshack.us:3b27f6xw][img:3b27f6xw]http://img361.imageshack.us/img361/7374/1002682

Par **pipou**, le **14/10/2008** à **21:00**

selon ma proprio, la serrure ne marcherait plus, et ce serait la conséquence du forçage de serrure, donc je dois payer

Pour le portillon du frigo, ben elle n'a pas pu le recoller, et bien sûr, je suis responsable

Grrrrrrrrrr ! bon bah je laisse tomber, 51 euros après tout ... arf.