

## Etat des lieux de sortie

Par **mic664**, le **14/07/2017** à **17:01**

Bonjour

J'ai loué il y a 2 ans un appartement très vétuste et j'ai obtenu 6 mois de loyer gratuit pour refaire murs sols et plafonds. Il y a eu un EDL d'entrée qui reflétait bien l'Etat de l'appart. Mais après mes travaux 6 mois plus tard il n'y a pas eu d'EDL qui prouvait les travaux que j'avais entrepris... Je donne congé dernièrement et le propriétaire vient faire l'EDL de sortie. Il se trouve que cet appart est en dessous du niveau du sol et il y a eu beaucoup d'infiltrations donc l'appart est à nouveau dans un piteux état et j'ai refusé de signer l'EDL car je le trouve abusif et je leur ai laissé les clefs. Un huissier doit passer refaire l'EDL mais comme il n'y a pas eu d'EDL lors de la fin de mes 6 mois de réfection je me demande sur quoi va se baser l'huissier ? Qu'est-ce que je risque ?

Merci pour vos réponses

Par **marianne76**, le **14/07/2017** à **17:09**

Bonjour

[citation]Il y a eu un EDL d'entrée qui reflétait bien l'Etat de l'appart. Mais après mes travaux 6 mois plus tard il n'y a pas eu d'EDL [/citation]

Logique la loi prévoit un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie, il n'est pas prévu d'en faire en cours de bail.

Le but est de comparer les deux états des lieux pour voir si le locataire a ou pas dégradé.

Donc l'huissier va faire un état des lieux de ce qu'il voit au jour où il fait le constat et cet état des lieux sera comparé à l'état des lieux d'entrée

Toutefois si la dégradation est due à des infiltrations ce n'est pas de votre fait et l'on ne saurait vous en tenir rigueur, mais va se poser le problème de la preuve maintenant. Avez vous envoyé au bailleur des courriers pour vous plaindre des infiltrations en lui demandant d'y remédier ? Avez vous fait des photos ?

Par **mic664**, le **14/07/2017** à **19:44**

Si vous voulez les infiltrations y étaient déjà avant que je fasse les travaux mais j'ai bien nettoyé mis de la fibre de verre de partout et j'ai repeints entièrement l'appartement. Le problème est que c'est revenu comme à l'origine et ils pensent que je n'ai rien fait du coup. Il est vrai que je ne les ai pas prévenu...

Par **marianne76**, le **14/07/2017** à **20:33**

Le fait que vous refassiez l'appartement était-il indiqué expressément dans votre contrat ?

Par **mic664**, le **15/07/2017** à **06:09**

Oui c'est bien noté dans le bail

Par **marianne76**, le **21/07/2017** à **10:17**

Bonjour

Ah, et était-il indiqué comment le coût des travaux serait défalqué sur le loyer ?

Parce que c'est une obligation de la loi de 1989

Par **mic664**, le **21/07/2017** à **14:15**

Oui sur le bail il est bien noté que j'ai 6 mois de loyer gratuit pour faire les travaux

Par **marianne76**, le **04/08/2017** à **17:55**

Ok

Avez vous des courriers que ce soit de vous ou du bailleur au regard des travaux faits ?

Des factures ?

Après il faut aussi voir cet état des lieux établi par l'huissier, vous l'avez eu ?

Par **Camille**, le **04/08/2017** à **18:34**

Bonjour,

[citation]j'ai refusé de signer l'EDL car je le trouve abusif[/citation]

Donc je résume :

Vous êtes entré dans un appartement vétuste et en piteux état, constaté par le bailleur dans l'EDL d'entrée ;

Vous avez obtenu du bailleur d'être payé - sous une forme ou sous une autre - pour le remettre en état ;

A la sortie, vous lui remettez un appartement vétuste et en piteux état, constaté par l'huissier dans son EDL de sortie.

A la place du bailleur, que diriez-vous ?

[smile17]

Par **marianne76**, le **04/08/2017** à **18:40**

Bonjour

S'il fait la preuve que les travaux ont bien été exécutés et que la détérioration ultérieure est due à autre chose c'est à dire l'humidité d'après ce que j'ai compris, il peut s'en sortir

Par **Camille**, le **04/08/2017** à **20:48**

Re,

Perso, j'en doute, justement.

Peu ou prou, le locataire a laissé l'appart - "flambant neuf" à un moment et au frais du bailleur, je le rappelle - se détériorer sans alerter immédiatement le bailleur à la première réapparition des symptômes pour qu'il fasse le nécessaire pour éliminer le problème. Résultat, l'appart est - de nouveau - "vétuste et en piteux état", de la faute du locataire, selon moi.