



Etat des lieux de sortie, je n'ai pas signé le jour de la remise

Par **segna**, le **17/09/2017** à **17:23**

Bonjour,

J'ai quitté mon logement le 31/07, le propriétaire a griffonné l'état des lieux sur un petit papier, je lui ai dit que je n'étais pas d'accord, que je signais à la remise des clefs, il m'a répondu qu'il n'avait pas de quoi le faire proprement et qu'il me l'enverrait en recommandé.

Je l'ai reçu un mois et demi après et là, il me demande de signer et de lui renvoyer. J'ai jeté un œil et m'aperçois qu'il n'est pas conforme à l'état des lieux d'entrée, il a rajouté des choses du genre : passer le karcher sur les terrasses, chose qu'il me facture 15 € de l'heure soit disant d'un commun accord, je lui ai dit le jour de la remise des clefs, quand il a annoncé qu'il me prendrait 15 € de l'heure pour le désherbage de la cour que je n'avais pas fait, que c'était cher pour une personne non déclarée que même une entreprise ne prend pas ce tarif, il m'a dit "moi je travaille au black, je prend 15 €, c'est comme ça" et là, en gros, il me facture 22 heures à 15 € de l'heure pour désherbage, enlèvement du composte qui était déjà existant à mon arrivée, karcher sur terrasse, réparation d'une vanne sous évier, etc. et il ajoute un devis de 840 € pour une porte de placard frigo qui a été cassée mais que nous avons recollé et qui tenait très bien. Il m'a dit que la réparation ne lui plaisait pas, il va la refaire faire à neuf et donc me facturer. Au total, il garde ma caution de 780 € et me demande 476,10 € de supplément.

Ma question : n'ayant pas signé l'état des lieux le jour de la remise des clefs, est-il en droit de me facturer tout cela et de garder ma caution ?

Merci de vos réponses.

Par **morobar**, le **17/09/2017** à **18:34**

Bonjour

Hélas pour votre bailleur, l'absence d'état des lieux de sortie indique une restitution en bon état.

[citation]qu'il n'est pas conforme a l'état des lieux d'entrée[/citation]

C'est en général le cas, et la suite de votre exposé confirme bien que les locaux n'ont pas été rendus dans le même état.

Votre bailleur devant votre position aurait du recourir à un état dressé par un huissier frais à votre charge voire partagés s'il est aimable.

[citation]que même une entreprise ne prend pas ce tarif, [/citation]

Au fond du Bangladesh peut être, mais 15 euro/heure c'est inférieur au prix de revient du seul salaire ouvrier au SMIC.

Pour une entreprise se déplaçant avec du matériel compter plutôt sur 40/50 euro/heure en sus du déplacement.

Par **segna**, le **17/09/2017** à **18:53**

je suis en campagne et chez nous les entreprises qui tonde pelouse en paiement sesu me facture 10e de l'heure...j'ai bien lu votre reponse et vous en remercie mais ne comprend pas tous, c'est mon côté kinder..lol..du coup concrètement est ce que je doit regler ce qu'il me demande ou est ce que du fait de non signé sur place le jour de remise des cles je conteste??..pour infos des locataire sont entrer dans le logement 3 jours apres mon depart donc impossible de faire venir huissier maintenant

Par **morobar**, le **17/09/2017** à **19:09**

Le SMIC est à 9.76 euro de l'heure.

Le chèque emploi-service va vous débitez les charges sociales, et le salarié va travailler avec votre matériel.

Je ne connais pas une entreprise, labellisé CESU, qui facture un prix net de 10 euro/heures donc charges incluses.

Pour le reste, vous faites comme vous voulez, juridiquement rien ne peut vous contraindre à payer quoique ce soit.

Par **Lag0**, le **17/09/2017** à **19:34**

Bonjour,

Je rajoute au passage que seuls les devis ou factures d'un professionnel peuvent être pris en compte. Là, il semble que ce soit le bailleur lui-même qui tente de facturer sa propre main d'oeuvre. C'est totalement interdit...

Par **Lag0**, le **17/09/2017** à **19:38**

[citation]Hélas pour votre bailleur, l'absence d'état des lieux de sortie indique une restitution en bon état. [/citation]

Bonjour morobar,

C'est inexact dans le cas précis. Ce serait vrai s'il n'y avait pas eu d'état des lieux. Mais ici, on a un état des lieux que refuse de signer le locataire. Or la loi 89-462 nous dit que (dans son article 3-2) :

[citation]A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties. [/citation]

En clair, le locataire qui refuse de signer l'état des lieux ne peut arguer que, puisqu'il n'y a pas eu d'état des lieux, il est réputé avoir rendu le logement en bon état.

Par **morobar**, le **17/09/2017** à **19:48**

Le problème est que face au refus, le bailleur n'a entrepris aucune action.

L'état des lieux n'est donc pas intervenu et dès lors la présomption de restitution en bon état va jouer.

Si le bailleur soutient le contraire, il devra prouver ses propos.

Par **Lag0**, le **17/09/2017** à **19:54**

[citation]L'état des lieux n'est donc pas intervenu et dès lors la présomption de restitution en bon état va jouer. [/citation]

La loi nous dit justement le contraire...

Par **segna**, le **17/09/2017** à **21:18**

l'état des lieux m'as été envoyé par le propriétaire par recommandé accusé de réception 1 mois et demi après remise des clefs et c la qu'il me demande de signer et de lui envoyer un cheque de 476e et qu'il garde ma caution.

Par **Lag0**, le **18/09/2017** à **06:54**

Personnellement, j'ai compris que c'est lors de l'état des lieux que vous avez refusé de signer. [citation] le propriétaire as griffonné l'état des lieux sur un petit papier, je lui est dis que je n'était pas d'accord, que je signalais a la remise des clefs[/citation]