



## Bailleur qui perd l'état des lieux d'entrée et gros litiges

Par **cesariaa**, le **06/11/2014** à **15:16**

Bonjour,

Nous sommes rentrés dans un logement en tant que locataires il y a maintenant 2 ans. Lors de l'état des lieux d'entrée, le bailleur a mandaté une personne pour ce faire, et l'appartement était dans un état de saleté avancé, et peintures à rafraîchir. Nous n'avons pas mentionné la saleté, trop contents d'entrer dans les lieux, et avons cependant noté que les murs étaient en "état d'usage" (comme presque tout le reste, d'ailleurs)

Nous avons donné notre préavis pour quitter les lieux en août dernier, et avons convenu avec le propriétaire que si nous trouvons un locataire avant, nous pourrions nous détacher de tout engagement... Or, le propriétaire étant constamment en déplacement, le RAR ne lui est donc jamais officiellement parvenu mais nos échanges se sont faits par mail.

J'ai donc effectué environ 30 visites afin que l'appartement puisse retrouver un locataire... En vain... Les candidats m'ont dit par la suite avoir reçu des réponses négatives à leur dossier... Bref, nous avons fini par quitter les lieux et continuer à payer le loyer jusqu'à la fin de notre préavis (en continuant à faire office d'agent immobilier en l'absence du propriétaire, qui nous a avoué ne pas vouloir trouver d'arrangement)

Lors de l'état des lieux de sortie, le propriétaire a noté des murs défraîchis, ampoules grillées, porte abîmée etc et nous harcèle désormais pour nous faire payer ces réparations.

Problème: il nous a avoué aussi que son exemplaire d'état des lieux d'entrée est toujours en possession de la personne qu'il avait mandatée à notre arrivée, et qui est "partie en vacances"... Donc pas d'état des lieux d'entrée (car j'ai perdu mon exemplaire aussi), et menaces de faire l'état des lieux de sortie par huissier (alors que nous avons fini par le faire la semaine dernière, signé des 2 parties mais avec notifications de ma part). Ce monsieur me dit être persuadé que l'appartement avait été remis à neuf à notre arrivée, alors qu'il n'était même pas présent, et refusé de nous rendre notre caution au titre des réparations à effectuer, qui ne sont que des états d'usure classiques! Il insinue même que nous avons volé

le sèche- serviettes pour le remplacer par un radiateur "pourri" selon ses dires ( c'est le sien...) et arraché un détecteur d'incendie qui n'a jamais existé. Que puis- je faire face a quelqu'un qui affabule complètement et qui n'a pas d'état des lieux d'entrée a fournir pour comparaison? Car en ayant regardé pas mal de forums, la loi semble être du côté du propriétaire dans ce cas...

J'ajoute que même en ayant signé l'état des lieux de sortie, je dois encore payer jusqu'à la fin de mon préavis qui se situe mi- novembre avec accord par mail, mais sans accusé de réception officiel, je n'ai aucun recours... Et que sans état des lieux d'entrée il est considéré que l'appartement doit être rendu en " bon état" alors que nous l'avions mentionné comme " état d'usage"... Je ne suis pas très optimiste quant à l'issue de cette histoire

Par **moisse**, le **06/11/2014** à **17:10**

Bonsoir,

Pas d'état des lieux d'entrée signifie que le logement était en bon état.

La comparaison avec l'état des lieux de sortie va donc mettre en évidence des différences, certaines liées à la vétusté mais d'autres à un défaut d'entretien.

Votre seule défense est la fourniture de l'état des lieux d'entrée, que vous avez avoué ne plus disposer, ce qui conduit donc le propriétaire à nier son existence.

Par ailleurs j'ignore ce que vous entendez pas "état d'usage".

A formule peu claire ennuis importants.

Par **alterego**, le **06/11/2014** à **17:13**

Bonjour,

Admettons que le propriétaire ne soit pas en possession de son exemplaire de l'état des lieux d'entrée.

Le vôtre où est-il ?

Cordialement

Par **cesariaa**, le **06/11/2014** à **21:19**

Bonjour ,merci pour ces réponses.

J'ai malheureusement égaré mon état des lieux d'entrée , sur lequel était clairement indiqué que les murs, portes, etc étaient en " état d'usage", ce qui est le niveau situé entre " a rafraîchir" et " en bon état" sur les documents .

Donc , sans état des lieux d'entrée, le bailleur exige de moi de lui rendre son logement dans un bien meilleur état que celui dans lequel je l'ai pris! Il exige des murs repeints fraîchement alors qu'ils étaient dans un état peu corrects a l'origine , entre autres, en arguant le fait que " selon sa mémoire" l'endroit avait été refait a neuf et que nous sommes de mauvaise foi. C'est donc une histoire sans fin

Par **Lag0**, le **07/11/2014** à **08:17**

Bonjour,

C'est bien pour cela que l'état des lieux est remis à chacune des parties, pour que chacune puisse le produire en preuve ! Puisque vous avouez avoir perdu votre exemplaire, le bailleur a tout intérêt à ne pas non plus retrouver le sien ! Comme ça, aucune preuve de l'état des lieux d'entrée, donc logement censé vous avoir été remis en parfait état.

Il y a certains papiers qu'il vaut mieux conserver précieusement...

Par **alterego**, le **07/11/2014** à **10:31**

Bonjour,

Vous avez tout intérêt à retrouver l'exemplaire que vous aviez reçu, quitte pou cela à tout retourner chez vous.

Cordialement

Par **cesariaa**, le **07/11/2014** à **12:12**

Merci infiniment pour vos réponses! J'ai déjà remué ciel et terre pour le retrouver, en vain...  
Adieu dépôt de garantie...!

Par **moisse**, le **07/11/2014** à **18:21**

Et le surplus aussi.