



EDL DE SORTIE NON SIGNE refus de restitution de caution

Par **CARAMBAR049**, le **12/02/2015** à **09:43**

Bonjour à tous,

J'ai quitté le logement que j'occupais le 01/08/2011 et l'EDL de sortie a été fixé au 06/08/2011 en présence du propriétaire, de moi-même et de la nouvelle locataire à qui j'avais remis auparavant un premier jeu de clés pour qu'elle puisse entreposer des cartons. Lors de l'EDL, le propriétaire a fait le tour de l'habitation en prenant des notes mais sans établir l'EDL de sortie et sans me faire signer quoi que ce soit. Je lui ai remis le reste des clés et il m'a fait savoir qu'il m'enverrait l'EDL par voie postale.

Le 21/09/2011, je reçois un EDL d'entrée et non de sortie signé par lui-même et sa nouvelle locataire mentionnant que les peintures étaient à refaire.

Le 23/01/2012 (suite à la réclamation de ma caution), il m'indique que les travaux à effectuer s'élèvent à 8.750 euros et refuse de me rendre la caution m'indiquant qu'il envisage de me demander une participation financière en plus.

Dans la mesure où l'établissement de l'EDL a été fait après mon départ entre le propriétaire et sa nouvelle locataire, qu'il m'adresse un EDL d'entrée signé par eux mêmes mais aucun EDL de sortie établi avec moi et surtout signé contradictoirement par moi et le propriétaire, qu'en est-il de ma caution ?

Merci à tous ceux qui pourront m'aider car cela dure depuis suffisamment longtemps.

Par **Lag0**, le **12/02/2015** à **10:14**

Bonjour,

Vous l'avez bien compris, en l'absence d'état des lieux contradictoire (entre vous et le bailleur)

et de constat d'huissier, vous êtes dans la situation de l'absence totale d'état des lieux. L'état des lieux fait avec le locataire entrant ne vous est pas opposable.

Le bailleur ne peut donc rien vous retenir et rien vous demander au titre d'éventuelles réparations puisque vous êtes censé avoir rendu le logement en parfait état.

En revanche, j'ai du mal à comprendre vos dates. Cette histoire dure depuis 2011 ? Il va être difficile de réagir maintenant car même s'il n'y a pas prescription, un juge risque de considérer que si vous avez attendu aussi longtemps pour demander votre dépôt de garantie, c'est que vous avez accepté de le laisser au bailleur...

Par **CARAMBAR049**, le **12/02/2015** à **10:22**

Merci beaucoup pour votre réponse.

C'est vrai que j'ai été relativement laxiste dans cette affaire mais j'ai eu pas mal de soucis à régler entre temps et n'avait aucune idée des droits auxquels je pouvais prétendre.

Par **lisa006**, le **12/02/2015** à **13:57**

Bonjour,

Nouvelle sur ce forum, je me lance sur les conseils d'une amie, à vous conter mes mésaventures pour essayer d'avoir une petite réponse sur ma location d'appartement. Je suis propriétaire d'un F1, refait à neuf il y a 10 mois, je l'ai loué au mois de mai dernier à une jeune fille tout à fait correcte.

Il s'est avéré que cette même jeune fille m'avait donné des bulletins de salaire ne correspondant pas à son activité actuelle.

Ceci étant nous faisons un EDL d'entrée et tout se passe très bien. Au début du mois de novembre dernier, nous nous apercevons que la demoiselle déménage ses affaires sans nous avertir. De suite, je lui envoie un message lui demandant si elle a l'intention de quitter l'appartement de m'envoyer un courrier RAR un mois avant pour pouvoir me retourner et lui trouver un remplaçant.

Ce courrier je ne l'ai jamais reçu, par contre, une semaine plus tard (toujours en novembre) ma locataire me demande par sms si elle peut encore rester dans l'appartement n'ayant pas trouvé d'autre logement, j'accepte en lui demandant une fois de plus de me prévenir un mois avant par courrier RAR pour le préavis.

Fin janvier de cette année, je reçois un message (sms) de sa part me disant qu'elle veut me rendre les clefs, après avoir refait la peinture des murs. (Clefs de serrure multipoints très chères). J'accepte bien entendu en lui précisant qu'il m'est indispensable de recevoir son courrier RAR de préavis. Nous nous retrouvons le 5/02/2015 pour état des lieux de sortie et remise des clefs. Elle me confirme qu'elle a envoyé le courrier RAR.

A la remise des clefs il s'avère qu'elle en a perdu une. Le problème étant qu'il ne me reste plus qu'une clef, et je suis obligée de changer le cylindre pour plus de sécurité ne sachant pas à qui elle a pu donner la clef de l'appartement, le badge de l'entrée de l'immeuble à quant à lui était également perdu.

Ma locataire a refusé de signer l'EDL de sortie.

J'ai reçu il y a trois jours le fameux RAR de ma locataire, me disant qu'elle m'a prévenu en

novembre de son départ, qu'elle m'avait payé assez et qu'elle exigeait de retour de sa caution. Mon problème est donc que pour moi son seul courrier RAR du 03/02/2015 est la seule notification officielle du début de son préavis. Par ailleurs, le montant des travaux pour la serrure et les clés s'élève au-delà du montant de la caution ; et je n'ai pas reçu de loyer pour le mois de février.

Oui j'ai vraiment l'impression de m'être faite avoir, j'ai sans doute été trop gentille ou alors la personne à qui j'ai loué l'appartement ne connaît pas les procédures de location; ce qui ne change rien mon à problème. Qu'est-ce que je peux faire, pour éviter tout souci avec mon ancienne locataire, puis je garder sa caution, afin de faire les travaux et serrurerie et pour le mois de février non payé. Je suis complètement perdue face à tout ça.

Comptant vivement sur une réponse de la part d'une ou d'un conseiller bien avisé.

Je vous remercie grandement.

Par **Lag0**, le **12/02/2015** à **14:03**

Bonjour lisa006,

Bienvenue sur le forum.

Il serait préférable d'ouvrir votre propre sujet plutôt que de poster à la suite d'un sujet existant.

Merci

Par **CARAMBAR049**, le **12/02/2015** à **17:08**

Rebonjour Lag0,

Après vos précieux renseignements, pouvez-vous m'indiquer si désormais je dois adresser une lettre RAR à mon propriétaire en le mettant en demeure de me régler ma caution ou si je dois saisir directement la juridiction de proximité compétente. Je crains qu'il ne réagisse aucunement à un RAR.

Merci d'avance.

Par **Lag0**, le **12/02/2015** à **17:12**

La procédure voudrait que vous envoyiez une LRAR de mise en demeure à votre bailleur de vous rendre votre dépôt de garantie sous 8 jours (majoré des intérêts) et sans effet, saisir le juge de proximité.

Par **CARAMBAR049**, le **12/02/2015** à **17:25**

Merci pour votre réponse. Je m'y attache dès demain et je vous tiens bien entendu de la suite donnée.

Merci pour tout à bientôt.

Par **CARAMBAR049**, le **19/02/2015** à **15:28**

Bonjour à tous,

Enfin je suis de retour pour vous donner les dernières nouvelles.

J'ai donc envoyé une lettre RAR à mon ancien propriétaire dont il a accusé réception le 13/02 dernier aux termes de laquelle je lui demandais de me faire parvenir une copie de mon EDL de sortie signé par lui et moi-même, faute de quoi je le mettais en demeure de me restituer le montant intégral de ma caution, soit 1.100 euros majoré des intérêts de retard.

Je viens de recevoir sa réponse par courrier RAR ce jour.

Bien entendu, je n'ai pas d'EDL de sortie (normal, non effectué !) mais en plus désormais, il me réclame le paiement du loyer du mois d'Août 2011 jusqu'au 15 du mois ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères également jusqu'au 15 août alors que j'avais quitté le logement bien avant (j'ai d'ailleurs la copie de l'EDL d'entrée de la nouvelle locataire daté du 6 août 2011).

Je ne vous cache pas ma colère.. désormais je ne vais plus perdre mon temps et mon argent à lui envoyer des RAR puisqu'il ne veut rien entendre (rappelons sa profession, Expert-Comptable.

Je vous remercie à tous de bien vouloir m'indiquer désormais les démarches à entreprendre pour enfin récupérer mon dû au plus vite.

Cordialement à tout le monde.

Par **CARAMBAR049**, le **19/02/2015** à **16:02**

Désolé, c'est encore moi juste pour avoir une petite précision. Mon ex-proprétaire me reproche de ne pas avoir enlevé le grillage que j'avais posé autour de son jardin (chien oblige). S'agit-il de transformations des lieux ou d'améliorations ?

Remerciements.

Par **cocotte1003**, le **19/02/2015** à **16:17**

Peu importe du moment que vous n'avez pas d'autorisation écrite du bailleur, vous devez rendre le bien dans l'état inscrit sur l'état des lieux d'entrée. Ce que vous considérez comme une amélioration n'en est pas forcément une pour le bailleur, cordialement

Par **Lag0**, le **19/02/2015** à **19:31**

Bonsoir,

Il ne faut pas prendre en compte le message précédent puisqu'il n'y a pas eu d'état des lieux et que donc, ce n'est pas vous qui avez officiellement mis ce grillage...

Par **moisse**, le **20/02/2015** à **07:13**

Je crois qu'il ne faut pas inverser le fardeau de la preuve.

La loi de juillet 89 dispose en son article 6:

==

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

==

Il appartient donc au bailleur de démontrer s'être opposé à l'aménagement, par exemple lors de l'EDS alors qu'il n'y a aucune transformation.

En tout état de cause, EDS de sortie non signé signifie une restitution en parfait état.

Par **CARAMBAR049**, le **20/02/2015** à **07:37**

Merci à tous pour vos réponses.

Maintenant que je sais qu'il ne me rendra pas ma caution (voir mon message du 19/02 à 15h28) vers qui dois-je me tourner pour engager une procédure, est-elle payante car je suis au chômage.

Amicalement.

Par **Lag0**, le **20/02/2015** à **07:41**

C'est le juge de proximité (du lieu de la location ou de résidence du bailleur) qui est compétent en la matière. Sa saisie est gratuite...

Par **moisse**, le **20/02/2015** à **08:30**

La saisine de la juridiction de proximité se fait par dépôt au greffe du tribunal d'instance d'une simple lettre.

Les greffiers mettent à disposition du public des imprimés tous faits assez simples à remplir, qui présentent l'avantage de réunir toutes les indications nécessaires à la saisine.

Par **CARAMBAR049**, le **20/02/2015** à **08:31**

Donc je dois saisir le Tribunal d'Instance, je suppose ?

Merci Lag0.

Par **CARAMBAR049**, le **20/02/2015** à **09:39**

Merci,

Je viens d'imprimer le formulaire CERFA de déclaration au Greffe de la Juridiction de Proximité que je vais m'empresseur de remplir.

Espérons ensuite que les choses ne trainent pas trop...

Je vous tiens au courant.

Merci à tous et bonne journée.