



Etat des lieux de sortie sans état des lieux d'entrée

Par **niniloute**, le **13/08/2014** à **17:52**

Bonjour,

Il y a un an j'ai loué un studio avec un particulier. Sur l'annonce le loyer était de 450€ ch de copro comprises. (J'ai tjrs cette annonce) A la signature du bail une semaine avant l'entrée dans les lieux, ma propriétaire m'annonce qu'elle s'est trompée dans le prix du loyer et le met à 480€. étant coincée vu que j'avais remis mon préavis à mon ancien proprio j'ai signé le bail. On a pas pu s'entendre non plus sur la rédaction de l'état des lieux et on en a pas fait. Par la suite elle m'a envoyé en recommandé avec AR l'état des lieux de sortie qu'elle avait rédigé avec l'ancien locataire. Ensuite elle a mis en gérance l'appartement dans une agence immobilière.

Aujourd'hui je quitte l'appartement et c'est l'agence qui va rédiger l'état des lieux de sortie. Mais je crains que l'agence le fasse d'après l'état des lieux de l'ancien locataire fait par la propriétaire avec lequel je n'étais pas d'accord vu quelle mettait par exemple peinture neuve alors qu'il n'avait fait que peindre les endroits sales.. et mobilier de cuisine neuf alors qu'il avait 3 ans et quelques rayures et autres défaut. L'ancien locataire avait aussi peint le carrelage mural en vert et depuis il s'est écaillé par manque de ponçage avant de le peindre je suppose.. etc.. je voudrai savoir ce que je peux faire? que dit la loi? si il n'y a pas d'état des lieux à l'entrée..

J'avais pris un avocat aussi pour contester le loyer vu que j'ai gardé l'annonce et il m'a baladé pendant plusieurs mois en me disant que j'avais un an pour me retourner contre ma proprio avec en plus une superficie qui était fausse 33m2 d'après ma proprio mais j'ai fait faire une expertise pour la superficie qui en vérité n'est que de 29.5m2 . Mon avocat m'a dit au bout de 6 mois que je ne pouvais plus contester car je n'avais que deux mois pour le faire et en plus il a envoyé une lettre ou lui même s'est trompé dans la superficie (il met 32.5 au lieu de 29.5 !) bref j'ai laissé tomber car il s'est foutu de moi. et bien sure je pense n'avoir aucun recours??

merci de m'aider.

Par **Lag0**, le **13/08/2014 à 19:09**

Bonjour,

L'absence d'état des lieux d'entrée ne joue pas en votre faveur. En effet, d'après le code civil, s'il n'y a pas d'état des lieux d'entrée, le locataire est censé avoir reçu le logement en parfait état. Ce qui signifie que toutes les dégradations constatées à l'état des lieux de sortie pourront être mises à votre charge, même si elles existaient déjà à votre entrée.

Si vous n'étiez pas d'accord sur le projet d'état des lieux d'entrée fait avec le bailleur, il fallait mandater un huissier pour le faire.

Code civil :

[citation]Article 1731

Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.[/citation]

Par **niniloute**, le **13/08/2014 à 20:34**

Tapez Merci pour votre réponse,

Il n'y a pas plus récent comme texte de loi???(par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804)

Mon avocat m'avait que ça avait changé et que maintenant c'était le contraire..? En plus c'est l'avocat de "Que choisir" sur l'Isère...

Par **moisse**, le **13/08/2014 à 20:46**

Hélas,

je crains que votre avocat n'ait pas dit autre chose que Lag0, car c'est une situation des plus classiques et qui ne donne lieu à aucune controverse.

Le code civil a été mis en place par NAPOLEON d'où le nom de ce code (civil ou napoléon).

Par **niniloute**, le **13/08/2014 à 21:24**

ok et bien merci à tous 2 pour vos réponses,

Bien cordialement,

Nathalie

Par **Lag0**, le **14/08/2014** à **08:51**

[citation]Il n'y a pas plus récent comme texte de loi???[/
Le code civil est toujours en vigueur et cet article aussi...

Par **niniloute**, le **14/08/2014** à **09:24**

Merci. La prochaine fois je ferais attention!
Bonne journée à vous!
Nathalie