



## Etat des lieux (E/S) et clés sans le propriétaire

Par **cprevos**, le **14/05/2014** à **20:01**

Bonsoir,

Le propriétaire ayant refusé de signer l'état des lieux d'entrée, l'inventaire de meubles et n'a pas voulu réceptionné le recommandé pour une visite en vue de faire des réparations, je viens d'apprendre qu'il ne souhaite pas venir non plus pour l'état de sortie.

Si je rends la clé en recommandé avec un état "sommaire/bref" de l'appartement, cela me couvre-t-il de toutes poursuites/problèmes sur des "dégradations" (si c'est le bon terme) constatées après par un huissier

N.B : La location meublée a plus de 16 ans et le propriétaire a refusé tout au long de ces années de faire la moindre rénovation.

Par **moisse**, le **15/05/2014** à **08:04**

Bonjour,

[citation]Le propriétaire ayant refusé de signer l'état des lieux d'entrée[/citation]

Comment ce refus s'est-il manifesté ?

Car pas d'état des lieux d'entrée=bon état des locaux loués.

[citation]Le propriétaire ayant refusé de signer [ xx] l'inventaire de meubles [/citation]

Pas d'inventaire ==> pas de meuble==> bail résidence non meublée soumis aux dispositions de la loi de 1989

[citation]Si je rends la clé en recommandé avec un état "sommaire/bref" de l'appartement[/citation]

Non

En cas de difficultés, la loi a prévu une procédure décrite en son article 3-2:

==extrait:

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

==

Lire l'article complet.

Par **Lag0**, le **15/05/2014** à **08:12**

Bonjour,

Ici, il y a un problème.

Je suppose que le bail est un bail meublé, donc les dispositions de la loi 89-462 ne lui sont pas applicables.

Du moins, tant qu'un juge n'aura pas requalifié le bail !

Il n'est donc pas utile de se référer à cette loi...

Si le bailleur refuse de procéder à l'état des lieux, le locataire est censé avoir rendu le logement en bon état. Le souci va être de pouvoir démontrer que c'est la volonté du bailleur de ne pas procéder à cet EDL et non celle du locataire. Le mieux est donc de lui faire signer une reconnaissance ou de lui envoyer une LRAR précisant que vous êtes à sa disposition pour l'EDL jusqu'à telle date et que sans réponse de sa part, vous considérerez qu'il ne tient pas à procéder à l'EDL.

Par **moisse**, le **15/05/2014** à **11:30**

Hello Lag0,

Mon propos est vrai depuis la loi ALUR du 24/03/2014 en son article 25-3.

En supputant toutefois qu'un logement occupé depuis 16 ans l'est à titre de résidence principale.

Par **Lag0**, le **15/05/2014** à **12:08**

[citation]Mon propos est vrai depuis la loi ALUR du 24/03/2014 en son article 25-3. [/citation]  
Sauf que cet article n'est applicable qu'aux baux signés après l'entrée en vigueur de cette loi, ce qui ne doit pas être le cas du bail en question dans ce fil.

Je rappelle l'article 14 de la loi ALUR :

[citation]

## Article 14 En savoir plus sur cet article...

Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

Toutefois, pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction antérieure à la présente loi :

1° Les articles 7, 17-1, 20-1, 21 et 23 de la même loi, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables ;

2° L'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans sa rédaction résultant de la présente loi, leur est applicable pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les articles 6, 7, 20-1 et 25-11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables.

[/citation]

Par **aliren27**, le **15/05/2014 à 12:14**

bonjour,

Depuis la loi ALUR, une location d'un logement meublé constituant la résidence principale du preneur est soumise au titre 1er bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Ce titre vise à renforcer la protection des locataires de logement meublés, en étendant l'application du titre 1er à cette catégorie de logement.

Entrée en vigueur :

Immédiate pour l'essentiel des dispositions, applicables aux contrats conclus à compter du 27 mars 2014

Dispositions de la loi de 1989 applicables aux baux meublés en cours : articles 6 (obligations du bailleur) – article 7 (obligations du locataire) – article 20-1 (décence) – article 25-11 (Compétence de la Commission départementale de conciliation)

Attente d'un décret pour le contrat type

Attente d'un décret pour la liste des éléments que doit comporter le mobilier

Encadrement des loyers : lié à l'entrée en vigueur du dispositif d'encadrement des loyers

cordialement

Par **Lag0**, le **15/05/2014 à 13:08**

Bonjour aliren27,

Voir mon message juste au dessus du votre...

Par **moisse**, le **15/05/2014** à **16:47**

Quoiqu'il en soit, c'est la seule bonne méthode à disposition d'un locataire prudent.

Par **cprevos**, le **15/05/2014** à **23:57**

Bonsoir,

Le bailleur a remis à "plus tard" la signature mais il ne l'a jamais signé. Il n'avait aucun intérêt à le signer car l'état de la location meublée était très mauvais à cette époque. 16 ans après, la vétusté l'a achevé.

Si je comprends bien, un huissier doit faire l'état de sortie à frais partagé pour statuer sur la très grande vétusté de l'appartement.

Mais, le propriétaire peut-il m'imputer cette très grande vétusté ?

Par **Lag0**, le **16/05/2014** à **07:06**

[citation]Si je comprends bien, un huissier doit faire l'état de sortie à frais partagé pour statuer sur la très grande vétusté de l'appartement.

[/citation]

Puisqu'il s'agit d'un meublé, si un huissier est demandé, il sera payé par celui qui le demande. Les frais partagés, c'est seulement une procédure pour les locations vides ou les locations meublées dont le bail a été signé après l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

[citation]

Mais, le propriétaire peut-il m'imputer cette très grande vétusté ?

[/citation]

La vétusté n'est jamais à la charge du locataire (vétusté = usure naturelle).

En revanche, puisqu'il n'existe pas d'EDL d'entrée, toute dégradation constatée par un EDL de sortie serait à votre charge.

Par **aliren27**, le **16/05/2014** à **07:10**

Bonjour,

[citation]Il n'avait aucun intérêt à le signer car l'état de la location meublée était très mauvais à cette époque. 16 ans après, la vétusté l'a achevé.[/citation]

partant du fait que : absence EDL = remis en bon état de location, le bailleur ne pourra pas vous imputer la vétusté (couleur papier passé par exemple) mais pourra vous imputer des

déchirures sur le papier même si présentes au départ.

De plus, le locataire a l'obligation d'entretenir (détartrage, joints, entretien chaudière individuelle etc)

et je suppose que durant 16 ans, vous n'avez pas vécu dans un appartement très mauvais sans faire quelques aménagements d'amélioration.....

Quant aux travaux qui étaient nécessaires, il fallait mettre le bailleur en demeure de les faire en le menaçant du tribunal. Dans 99 % des cas, il s'exécute.

Cordialement

Par **cprevos**, le **16/05/2014** à **07:32**

j'ai effectué beaucoup de "réparations" mais le propriétaire a refusé de me rembourser aussi j'ai dû arrêter car je n'en avais plus les moyens.

J'ai tenté une mise en demeure mais cela n'a eu aucun effet, il a toujours refusé de faire ou rembourser la moindre remise en état sauf extrême (rouille dans l'eau du ballon d'eau chaude, sommier et matelas hors d'usage).

Je n'ai trouvé aucun moyen pour le "forcer", il a fait trainer, prétexter un manque de temps, absent pendant plusieurs mois, refus d'aller chercher les A/R.

Il a exigé d'avoir les clés pendant une semaine SANS ma présence (pour faire des travaux). J'ai accepté 2 fois mais il n'a rien fait par la suite.

Par **Lag0**, le **16/05/2014** à **07:40**

[citation]Je n'ai trouvé aucun moyen pour le "forcer"[/citation]  
Le juge d'instance est là pour ça !

Par **cprevos**, le **16/05/2014** à **07:49**

Je trouve malheureux d'en venir à saisir un juge pour qu'un propriétaire respecte ses engagements. Désormais tout est fini, il va récupérer "ce qu'il a loué" avec la vétusté de 16 années de "laxisme". Reste à savoir ce qui sera jugé de "dégradations ou vétusté" ?

Par **aliren27**, le **16/05/2014** à **08:52**

vétuste = usage normal (peinture jaunie, ternie, papier peint décoloré etc....)

Dégradations = joints carrelage noircis, tartre dans les toilettes, émail rayé, papier déchire,

griffé, revêtement sol piqueté par des talons ou par la chute d'objets, peinture jaunie **par le tabac**, absence de ménage, vitres non faites, filtre hotte non changé, chaudière individuelle non entretenue etc.....

faire des mises en demeure sans obliger la personne à s'exécuter ne sert à rien !!!!! la preuve !!! par contre si vous aviez saisi le juge, les travaux auraient été faits.

Cordialement

Par **cprevos**, le **16/05/2014** à **19:05**

un réseau électrique dangereux (étincelles, risques de court-circuit), toilettes (sani-broyeur) rongé par la rouille, multiples fuites dans la tuyauterie sont des éléments de vétusté ?