



## État des lieux de sortie

Par **gaelcx**, le **24/11/2018** à **22:40**

Bonsoir tout le monde,

Mon conjoint et moi avons rendu notre appartement. Suite à des étagères murales, nous avons rebouché les trous avec de l'enduis, nous l'avons poncé et peint pour terminer.

Lors de l'état des lieux de sortie, l'agent immobilier a écrit « peinture fraîche suite des trous rebouchés constat après séchage ».

Il n'est pas mentionné qu'il y'a des dégâts dans l'appartement.

L'agent immobilier est revenu dans l'appartement faire le constat, sans notre présence, et sans nous informer de la date et l'heure de son passage.

Évidemment, on nous fait sauter la caution car selon lui la prestation d'artisans est nécessaire.

A-t-il le droit de revenir dans l'appartement tout seul ? Je ne trouve pas de lois sur ça.

Merci d'avance

Par **morobar**, le **25/11/2018** à **09:04**

Bonjour,

[citation]A-t-il le droit de revenir dans l'appartement tout seul ? Je ne trouve pas de lois sur ça. [/citation]

Heureusement que nous ne sommes pas en Chine ou en URSS.

Bien sur que l'agent a le droit de pénétrer, et il ne va pas se gêner s'il espère relouer les locaux.

Vous lui avez remis les clefs, c'est vous qui n'avez plus ce droit de pénétration.

L'indication exposée sur l'état des lieux ne permet pas au bailleur de retenir le dépôt de garantie.

Il faut donc le mettre en demeure de restituer ce dépôt sous le mois conformément à la loi de juillet 89

Par **Lag0**, le **25/11/2018** à **09:28**

Bonjour,

Effectivement, seules les dégradations constatées lors de l'état des lieux peuvent être prises en compte. Or la formule du style "on verra plus tard" ne révèle aucune dégradation...

Par **gaelcx**, le **25/11/2018** à **09:49**

Merci beaucoup pour vos réponses.

Certes nous ne sommes pas en URSS. Cela dit je trouvais quand même étrange que l'agent immobilier, puisse retourner dans le logement pour poursuivre l'états des lieux de sortie en quelques sortes.

Et apparemment de plus en plus d'agents immobiliers inscrivent « sous réserve » sur des états des lieux de sortie.

Par **morobar**, le **25/11/2018** à **09:56**

La restitution des clefs, l'état des lieux de sortie et la fin du bail sont concomitants.

Ce qui signifie que vous n'êtes plus locataires après, et que le propriétaire ou son représentant sont libres de venir quand ils veulent.

Mais pas pour établir un constat de quoique ce soit de nature à modifier celui établi contradictoirement en votre présence.

Par **delicatess**, le **25/11/2018** à **19:04**

Bonjour,

L'article 22 de Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 permet de retenir un loyer impayé sur le dépôt de garantie.

Pour simplifier, en ne payant pas le dernier mois de loyer, votre dette va s'équilibrer avec la retenue qui sera effectuée sur le dépôt de garantir.

Cela évite bien des litiges sur la restitution de votre argent.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **26/11/2018** à **06:51**

Bonjour delicatess,

C'est la deuxième fois que je vous demande d'arrêter de donner ce genre de conseil engageant les internautes à se mettre dans l'illégalité sur ce forum.

Il n'y en aura pas une troisième...

Merci.

Je vous rappelle la base de la loi 89-462 :

[citation]Article 7

Modifié par LOI n°2015-1776 du 28 décembre 2015 - art. 16

Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;[/citation]

Par **delicatess**, le **26/11/2018** à **09:40**

Bonjour.

Manifestement, le conseil qui permet d'éviter de s'embourber dans des complications entre bailleurs et locataires sur le remboursement du dépôt de garantie semble vous déplaire.

Pourtant il n'est pas interdit de payer son loyer avec retard et d'apurer les comptes par l'abandon du dépôt de garantie.

Cette solution n'en déplaira aux bailleurs ou aux agents immobiliers qui traînent la patte pour rembourser le dépôt de garantie est raisonnable.

Si toutefois vous estimez qu'il vaut mieux taire les solutions pragmatiques qui permettent aux locataires d'éviter de s'enliser dans la gestion d'un conflit en remboursement ; rien ne vous empêche en votre qualité d'administrateur de supprimer les messages qui vous dérangent. Dans ce cas, si vous reprenez cette solution, il vous est dore et déjà donné ordre de supprimer le compte ainsi que tous les messages de delicatess au regard des dispositions de la loi informatique et liberté.

Cordialement.

Par **morobar**, le **26/11/2018** à **09:50**

[citation]Pourtant il n'est pas interdit de payer son loyer avec retard et d'apurer les comptes par l'abandon du dépôt de garantie.

Cette solution n'en déplaira aux bailleurs ou aux agents immobiliers qui traînent la patte pour rembourser le dépôt de garantie est parfaitement légale. [/citation]

Ces affirmations sont ineptes.

La loi de 89, le dépôt de garantie est une chose, le loyer une autre.

A vous suivre, lorsqu'un locataire est défaillant, il suffit de le sortir des lieux à coup de batte de base-ball.

Ou de conseiller aux locataires de boucher les trous avec du chewing-gum en choisissant bien le parfum pour avoir la bonne couleur.

Par **Lag0**, le **26/11/2018** à **10:29**

[citation]Pourtant il n'est pas interdit de payer son loyer avec retard[/citation]

Ah bon ?

Il me semble vous avoir retranscrit plus haut le début de l'article 7 de la loi 89-462, allez, un rappel :

[citation]Article 7

Modifié par LOI n°2015-1776 du 28 décembre 2015 - art. 16

Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;[/citation]

Que ne comprenez-vous pas dans "aux termes convenus" ?

De plus, comme déjà dit dans un autre message, le dépôt de garantie a d'autres utilités, apurement des charges après régularisation, remise en état des dégradations, etc.

Si le dépôt de garantie était utilisé pour le paiement du dernier loyer, il ne pourrait être utilisé pour cela !

Et même pour un éventuel paiement du loyer, passée la première année de location et la première augmentation de loyer, le dépôt de garantie est insuffisant pour cela !

[citation]Cette solution n'en déplaîtra aux bailleurs ou aux agents immobiliers qui traînent la patte pour rembourser le dépôt de garantie est parfaitement légale.

[/citation]

Non, cette magouille, et non solution, déplaîtra à tous les bailleurs puisque ce seront eux alors qui auront toutes les peines à recouvrer les sommes qui sont normalement prises sur le dépôt de garantie.

De toute façon, encore une fois, la loi 89-462 impose le paiement du loyer en temps et en heure, même pour le dernier mois, donc le débat n'a pas lieu d'être. Votre conseil est donc contraire à cette loi (d'ordre public qui plus est).

[citation] il vous est dore et déjà donné ordre[/citation]

[smile16]

Par **delicatess**, le **26/11/2018** à **11:46**

Vous interprétez la loi.

Le loyer doit être payé au terme convenu, tout le monde vous l'accorde. Et alors ?

Cela n'exclut pas la possibilité de différer son paiement.

Vous admettez que ce cas (RETARD DE PAIEMENT) est prévu par la loi : Le bailleur devra sommer le locataire par LRAR en lui laissant un délai pour régulariser.

Ainsi donc au jour de la remise des clés, le locataire produira un décompte des sommes portées à son débit et à son crédit.

A ce moment, il apure les comptes.

**PARFOIS IL FAUT SAVOIR SE MONTRER PRAGMATIQUE POUR EVITER LES RETENTIONS ABUSIVES DU DEPOT DE GARANTIE...**

Bien à vous.

Par **Lag0**, le **26/11/2018** à **13:11**

[citation]Vous interprétez la loi. [/citation]

Et non, je lis la loi simplement...

J'ai du mal à voir ce que vous ne comprenez pas dans le principe de base de cette loi qui est : "le locataire est obligé de payer son loyer à la date prévue au bail" ?

C'est vous qui interprétez !

Que la loi prévoit les recours au cas où elle ne serait pas suivie ne change pas le premier principe.

C'est comme si vous disiez : "puisque le code de la route prévoit qu'en cas de dépassement de la vitesse autorisée, il y a amende et perte de points, c'est que l'on a le droit de rouler au dessus des limitations de vitesse".

Et bien non...

[citation]PARFOIS IL FAUT SAVOIR SE MONTRER PRAGMATIQUE POUR EVITER LES RETENTIONS ABUSIVES DU DEPOT DE GARANTIE... [/citation]

Il faudrait déjà avoir une bonne boule de cristal pour deviner deux mois à l'avance qu'il y aura rétention abusive du dépôt de garantie ! Et qui décide alors que cette future rétention sera abusive ? Le locataire ?

Vos arguments ne sont pas juridiques...

Par **delicatess**, le **26/11/2018** à **15:50**

Je m'appuie sur la récurrence des litiges de remboursement du dépôt de garantie.

Ma solution reste la plus honnête. Le retard de paiement de la dernière échéance est un moyen qui permet au locataire de ne pas se faire avoir par l'agence immobilière.

Tout au plus on pourrait lui réclamer le versement de menus intérêts sur une très courte période.

Le remboursement du dépôt de garantie doit être effectué à 30 jours, et pas 2 mois comme vous l'indiquez. (si RAS).

Les arguments sont bien juridiques, fondés sur la réglementation des conséquences d'un léger retard de paiement de loyer et de l'intention d'apurer les comptes entre bailleur et locataire.

Votre dernière comparaison est hors sujet puisque vous montrez du doigt une infraction au code de la route, de sucroît sans légitimité.

Bien à vous.

Par **morobar**, le 27/11/2018 à 07:57

Tout cela n'est pas conforme à la loi.

Sur un site d'expression juridique on se doit de relever ce genre de réponse.

Bien sur en pratique c'est plus sur, plus rapide et plus direct que de suivre la règle.

Mais ainsi que je le disais un peu avant, il est plus sur, plus rapide et plus direct d'expulser un locataire défaillant à coup de batte de base-ball.

Idem pour le garagiste..

Au lieu de courir après un gamin, mieux vaut lui lâcher dans le dos une rafale de Kalashnikov.

Par **delicatess**, le 27/11/2018 à 09:16

"Bien sur en pratique c'est plus sur, plus rapide et plus direct que de suivre la règle."

... Merci.

Bien à vous.

Par **Lag0**, le 27/11/2018 à 10:49

[citation]Le remboursement du dépôt de garantie doit être effectué à 30 jours, et pas 2 mois comme vous l'indiquez. (si RAS). [/citation]

Je n'ai jamais indiqué cela !

J'ai écrit qu'il faudrait savoir, 2 mois à l'avance, que le dépôt de garantie serait illégalement retenu pour ne pas payer le dernier loyer. Car généralement, on ne paie pas son loyer le dernier jour du préavis...

[citation]Votre dernière comparaison est hors sujet puisque vous montrez du doigt une infraction au code de la route, de sucroît sans légitimité. [/citation]

Non, non, pas hors sujet, c'est exactement le même cas que celui que vous citez.

Vous partez du principe que, puisque la loi prévoit les conséquence d'un manquement, c'est que l'on peut ne pas la respecter (la loi prévoit les conséquences d'un non paiement du loyer, donc on peut ne pas payer le loyer !).

Ma comparaison avec une infraction au code de la route est donc tout à fait correcte (la loi prévoit les conséquences d'un excès de vitesse, donc on peut dépasser la limitation).

Il est certain que, comme c'est pour démontrer l'absurde de vos arguments, vous trouver cela hors sujet...

Par **delicatess**, le **27/11/2018 à 12:04**

Vous ne voyez pas de différence lag0 ?

Votre exemple =? infraction

Retard de paiement : pas d'infraction.

Voilà.

Bien à vous.