



Le propriétaire peut-il revenir sur un état des lieux?

Par **dagobert75**, le **01/05/2015** à **18:46**

Cher Experatoo,

Je suis resté 4 ans dans un studio de 16m² à Paris dans le 7eme et j'ai effectué l'état des lieux d'entrée ainsi que l'état des lieux de sortie tout récemment.

Quelques problèmes sont survenu dans le studio durant mon séjour, dont une fuite d'eau dans l'évier de la cuisine causé par la vétusté des canalisations, j'ai immédiatement contacté le propriétaire et j'ai pris rendez vous avec le syndicat et le plombier est venu changer le joint et ajouter un robinet d'arrêt au frais du propriétaire bien entendu,

Le studio comportait au moment de mon entrée une fissure que le propriétaire m'a montré à l'extérieur sur une fenêtre a double vitrage a gauche du cadre, ce qui peut constituer un danger pour le locataire, avec les intempéries froid, hiver particulièrement froid ou il a neigé a Paris, pluie de grêles, travaux extérieurs chez le voisin. Cette fenêtre est restée fermée et le rideau fermée car elle donne sur la cuisine du voisin, donc je ne peux pas dire exactement quand est ce que la fissure a eu lieu. Au moment de l'état des lieux de sortie, le propriétaire a été surpris de la conséquence logique qu'une fissure peut provoquer aussi mineure qu'elle soit sur la fenêtre et m'a dit qu'il devrait faire des travaux et m'a énuméré la longue procédure qu' il devrait suivre et que cela aller prendre du temps mais a accepté après avoir débattu a ce sujet que le locataire n'était pas en faute puisque le propriétaire savait et était prévenu qu'une fissure était présente lors de mon entrée. Voir "L'Extrait des conditions générales du contrat" - Paragraphe 6) Obligations du bailleur:

Le bailleur est obligé:

a) de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas paraître de risques manifestes pouvant porter atteinte a la sécurité physique ou a la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et dont les caractéristiques correspondent a celles définies

par le décret n°2002-120 du 30 Janvier 2002.

Le studio comportait au moment de mon entrée une lampe halogène noire dont le support comportant l'ampoule était rabattu sur le côté projetant ainsi le faisceau lumineux vers le mur au lieu du plafond, quelques temps après avoir allumée la lampe le soir, j'ai senti une odeur de brûlée et après avoir vérifié partout, j'ai remarqué que la peinture sur le mur près de la lampe halogène était en train de noircir et j'ai donc placé la lampe au milieu de mes 16m² et le faisceau a commencé à brûler la porte de la salle de bain. J'ai donc mis cette lampe de côté et me procurer une autre lampe pour ne pas rester dans l'obscurité. Au moment de l'état des lieux de sortie, le propriétaire a dit que la trace sur le mur n'était pas grave et a tenté en vain de me montrer dans un élan d'arrogance qu'il suffisait de revisser la lampe qui tombait au fur et à mesure en pièce et s'est donc vu obligé de dire que cette lampe était destinée à la poubelle. Cette lampe aurait bien pu mettre feu au mur qui est recouvert d'une couche de peinture papier plastique et aurait bien pu causer un incendie mettant en péril la vie du locataire en provoquant un incendie dans le studio qui aurait pu se propager dans l'immeuble. (bien entendu cet accident s'est produit avant l'installation obligatoire des détecteurs de fumée.) Voir L'Extrait des conditions générales du contrat Paragraphe - 6)

Obligations du bailleur:

le bailleur est obligé:

a) de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas paraître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par le décret n°2002-120 du 30 Janvier 2002.

Le studio comportait à mon arrivée un meuble servant de penderie avec 2 supports accrochés au plafond et au sol (similaire au support tenant un rideau de douche dans une salle de bain.) Le propriétaire m'a assuré que le meuble était neuf et sécurisé lors de l'état des lieux d'entrée. Un jour en rentrant, j'ai réalisé qu'un support s'était décroché du plafond et était à moitié effondré dans la pièce et mes affaires étaient tombées sur la table servant de bureau. Les supports du meuble auraient dû être vissés à la perceuse au sol ainsi qu'au plafond dans les orifices prévus à cet effet. Au moment de l'état des lieux de sortie, le propriétaire a constaté et a reconnu que le meuble n'avait pas été monté correctement et a mis la faute sur la personne qui a monté le meuble et qu'il le préviendrait. Le propriétaire doit avoir connaissance de l'état des meubles dans le studio qu'il loue, c'est quand même le troisième incident dans un 16m² et le deuxième qui aurait pu me blesser ou me coûter la vie, ce qui montre à quel point le propriétaire se moque des normes de sécurité et du bien-être de ses locataires!

Voir L'Extrait des conditions générales du contrat - Paragraphe 6) Obligations du bailleur

le bailleur est obligé:

a) de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas paraître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par le décret n°2002-120 du 30 Janvier 2002.

Le studio comportait au moment de mon entrée un canapé lit gigogne avec 2 matelas (80x200), 2 alèses de protection et 1 housse de canapé verte sale et odorante dans un état de fin de vie avec des alèses de protections usées et décrépies et les matelas en mousse usés et sales reposant sur des lattes incurvées et craquelées et fendues par le poids des années. Au moment de l'état des lieux de sortie, j'ai indiqué au propriétaire que je n'ai pas pu utiliser les alèses car elles étaient horriblement sales et d'un air gêné il les a retirées et a dit qu'il allait les mettre à la poubelle. Il a vérifié le lit et m'a dit que tout allait bien! Il a même avoué en riant

que "ce lit pour le coup n'était pas un lit d'hôtel" référant a la qualité sordide du lit. Au moment de l'état des lieux de sortie, le propriétaire a convenu que le lit était acceptable a ses yeux et qu'il n'y avait rien a signaler et n'a pas fait de remarque sur la fiche de l'état des lieux.

Mettant fin à l'état des lieux, le propriétaire a accepté de me faire parvenir le chèque de caution pour la somme complète dans les 2 prochains mois comme il est stipulé dans le contrat:

10) Dépôt de garantie " Il est destiné a être remboursé au locataire sortant dans les deux mois de son départ effectif, déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui ci-pourrait être tenu au lieu et place du locataire.

Après 2 heures d'état des lieux dans un studio de 16m2, le soir 4 heures après mon départ je reçois le courriel suivant de la part de mon propriétaire:

"Après votre départ, lorsque nous avons procédé au changement des alèses de protection du matelas du lit du dessus, nous avons eu la mauvaise surprise de constater que de nombreuses lattes du sommier étaient cassées.

Nous allons donc demain aller dans les magasins de literie pour remplacer ce sommier et nous déduirons son montant de la caution car nous ne pouvons croire que vous n'aviez rien vu, une fois encore."

Pour moi, le lit a toujours été dans un triste état

Au moment de la sortie de l'état des lieux le propriétaire n'a rien indiqué sur la fiche d'état des lieux sortant sur l'état du lit, il n'a jamais été question de retenue sur le dépôt de garantie et aucune négociation sur la valeur d'un meuble n'a été initié, le propriétaire m'a annoncé devant témoins qu'il me restituerait le chèque dans sa totalité dans 2 mois à l'adresse de mes parents.

Par conséquent, Le deuxième état des lieux établit unilatéralement par le propriétaire sans ma présence a t-il une valeur quelconque? est ce une réponse justifiable de la part de mon ex propriétaire?

Dès lors, suis j'en droit de réclamer la restitution du dépôt de garantie initial selon l'état des lieux contradictoire?

Comment faire pour récupérer mon chèque de caution? :)

Merci,

Par **cocotte1003**, le **02/05/2015** à **05:02**

Bonjour,

Votre chèque est un dépôt de garantie et non une caution. Vous attendez que les deux mois soient passés ou que le bailleur vous ait envoyé le règlement et le décompte. Vous contestez alors les retenues non inscrites dans l'état des lieux de sortie en le mettant en demeure de vous restituer la somme sous dix jours, par exemple, sinon vous saisissez le tribunal. Dès que

vous avez un problème dans un appartement qui ne relève pas des réparations locatives, vous devez prévenir le bailleur. S'ils ne répond pas, vous lui faites une LRAR.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **02/05/2015** à **08:42**

Bonjour,

Pour être sur, vous avez bien votre exemplaire signé du bailleur de votre état des lieux de sortie où n'apparaît aucun problème avec le lit ?

Si oui, vous êtes en position de force pour contester toute retenue sur le dépôt de garantie à ce niveau là.

Si non, vous n'avez aucun moyen de prouver que le bailleur n'avait pas relevé cette dégradation lors de l'état des lieux.