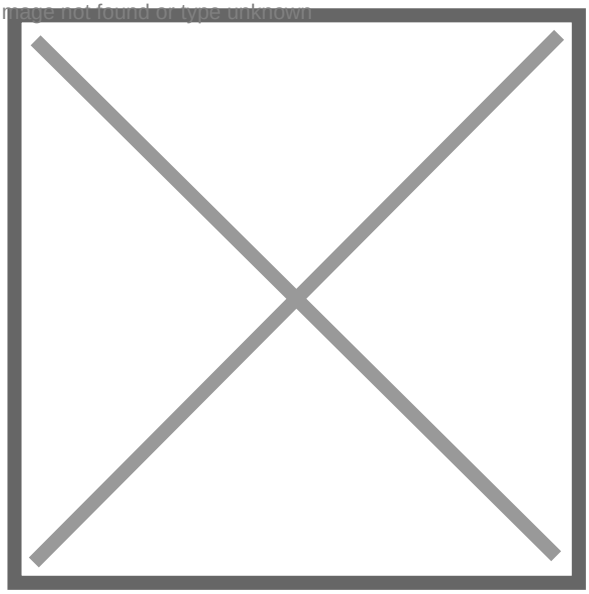
Image not found or type unknown



Facturation après état des lieux

Par **sm59540**, le **03/02/2009** à **17:23**

Mon problème est le suivant :
J'ai effectué un état des lieux de l'appartement que je louais avec le mandataire du propriétaire et cette personne m'a fait signé l'etat des lieux qui était tout à fait bon puisqu'il n'y avait aucune dégradation dans le logement en date du 30 janvier 2009.

Et ce jour, le 3 Fevrier, je recois une lettre de l'agence immobilière me facturant un bac de douche soit disant fendu alors qu'en date du 30 janvier rien n'a été stipulé sur l'etat des lieux.

Ma question est la suivante :
Est-ce que l'agence a le droit de me facturer ces travaux alors que :

l'etait des lieux ne mentionnaient aucune dégradation dans le logement.
que le nouveau locataire a eu les clefs le 31 janvier

Merci d'avance

Par **gloran**, le **04/02/2009** à **00:14**

Bonjour,

avez-vous une copie de l'état des lieux ? A-t-il été signé aussi par l'agence ?

En principe, non, elle ne peut pas vous facturer alors qu'un état des lieux a été rédigé et qu'il

ne mentionnait pas ce défaut.

Si vous n'avez pas la copie, réclamez la par recommandé AR conformément à l'article 1325 du code civil.

A votre place, j'envoie un courrier en recommandé AR avec copie de ma copie de l'état des lieux en indiquant que le défaut mentionné n'a pas été relevé dans l'état des lieux et qu'en conséquence, l'agence ne peut vous facturer. Au contraire, elle vous devra l'intégralité du dépôt de garantie dans les délais légaux à peine de poursuite.

Par **sm59540**, le **04/02/2009** à **06:02**

Bonjour,

Merci de m'avoir répondu si rapidement.

L'agence devait m'envoyer la copie de l'état des lieux, mais à ce jour, elle ne m'a rien envoyé mis à part ce courrier pour me signaler que je devais prendre en charge les réparations de ce bac et que le montant devait etre retiré de la caution.

Par ailleurs, hier, en me rendant à mon ancien appartement (je loue encore pour quelques jours un des garages au propriétaire) j'ai constaté que ce dernier n'a pas changer le bac de douche mais la douche entière, je crains donc qu'il ne déduise le montant total de cette douche.

De plus, en effectuant quelques recherches, j'ai vu que normalement l'agence devait m'envoyer un devis des réparations, mais ca n'a pas était le cas.

D'autre part, je crains qu'il ne rajoute cette "dégradation" sur la copie de l'état des lieux que l'agence doit m'envoyer.

Que dois-je faire si tel est le cas ?

En tout cas, je vous remercie pour votre information.

Bonne journée

Par **gloran**, le **04/02/2009** à **13:40**

Vous n'auriez jamais dû laisser l'agence partir avec votre copie de l'état des lieux.

Si vous n'avez pas votre copie de l'état des lieux, parce que l'on ne vous l'a pas transmise, couvrez vous immédiatement contre toute modification unilatérale de ce document.

Pour cela, envoyez au plus vite un courrier recommandé AR de mise en demeure de vous

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

transmettre votre copie de l'état des lieux conformément aux dispositions de l'article 1325 du code civil. Précisez dans le courrier que l'état des lieux signé ne mentionnait aucun désordre. Sans réponse de leur part en recommandé AR, votre courrier fera juridiquement foi. Vous pouvez y ajouter aussi une mise en demeure de vous transmettre les justificatifs des travaux. Mais il est peut-être préférable de séparer les deux démarches dans le temps et les dossiers.

Ainsi, si au moment où l'on vous donne la copie, vous vous apercevez que l'on a modifié le document, vous avez à travers le recommandé une preuve que l'état des lieux peut avoir été potentiellement falsifié. Dans ce cas là, si vous présentez cela au juge, le document perd sa valeur probante pour "retomber" en simple commencement de preuve par écrit.

Retenez la leçon : pour tout document que vous signerez plus tard, quel qu'il soit, contrat, convention, etc, exigez immédiatement sur place la copie, ou conservez l'un des deux originaux traditionnellement proposés (sinon déchirez le document que vous venez de signer pour ne pas vous engager, ou mieux, barrez le et écrivez la raison de cette annulation - en effet un document déchiré peut être reconstitué avec du scotch...).

En tout état de cause, ne traitez plus qu'en recommandé AR.

Cordialement.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés