



États des lieux de sortie location

Par **Lolau**, le **29/07/2011** à **09:32**

Bonjour,

Je suis locataire depuis octobre 2005 et je rends mon logement le 31/08/2011 (soit presque 6 ans). Après avoir enlevé des tableaux dans mon séjour, il y a des traces. De plus, la tapisserie d'une chambre est sale (traces de pollution) Pour info, lors de l'état des lieux d'entrée, il était annoté "état d'usage". L'agence est-elle en droit de déduire des frais sur ma caution, si oui est-elle obligée de me justifier ces sommes ?

D'avance merci pour votre réponse

NB : pour info, je viens de refaire la peinture de la cuisine, salle de bain, débarras + 1 chambre qui était annotée sur l'état des lieux d'entrée "état usage"

Par **pat76**, le **30/07/2011** à **16:55**

Bonjour

Article 1730 du Code Civil:

S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Arrêt du tribunal d'Instance de Besançon en date du 7 septembre 1994. Juris-Data n° 046771:

Le preneur n'a pas supporté le coût de travaux nécessités par l'état défraîchi des peintures,

des papiers peints et des revêtements de sol (vétusté inhérente à l'usage normal des lieux pendant 14 années);

Arrêt du tribunal d'Instance de Puteaux en date du 1er octobre 1996: Revue des Loyers 1997, page 186, note Canu:

Sur l'existence de l'usage qui fixerait à cinq ans la durée moyenne d'occupation au-delà de laquelle les travaux de rénovation et de réfection doivent être considérés comme inhérents à l'usure et à ce titre supporter par le bailleur.

Arrêt de la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation en date du 10 février 1988, pourvoi n° 86-18525:

Mise à la charge du locataire quittant les lieux d'une fraction seulement des frais de remise en état des papiers peints, leur remplacement au bout de six années devant être envisagé même si le locataire avait été particulièrement soigneux.

L'agence devra justifier les frais qu'elle voudrait vous retenir.

Par mimi493, le 30/07/2011 à 16:59

Il faut que ce soit un état conforme à l'état d'usage normal.
des traces de pollution pour justifier de la saleté ?

Vous fumez ?

Ce sont des taches ? des coulures ?

Qu'appellez-vous "sale" ?

Attention, si vous signez un EDL stipulant que les tapisseries murales sont sales, il sera en droit de les changer.

Si dans la chambre c'est de la peinture, donnez un coup de lessivage léger, ce n'est pas très long et ça donne une couleur uniforme