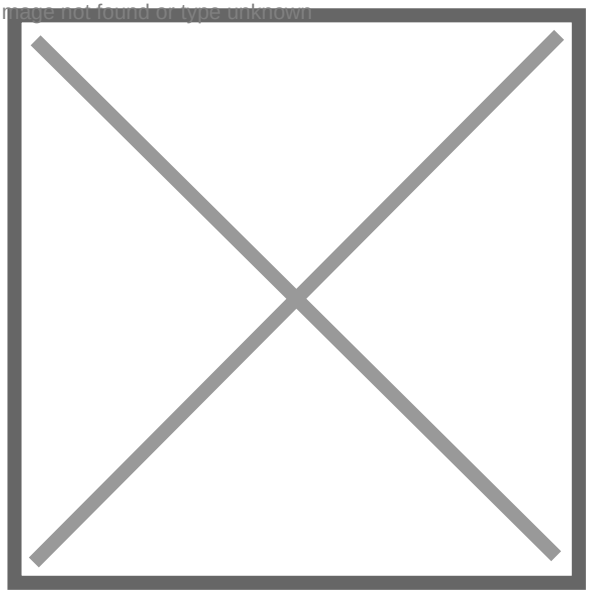
Image not found or type unknown



Demande de facture suite travaux post état des lieux de sortie

Par **dagger33**, le **06/04/2014** à **23:49**

Bonjour,
pour résumer rapidement mon cas je cherche un modèle de courrier que je pourrais envoyer à mon ancien bailleur (agence de location) afin de réclamer les factures des travaux de "remise en état" d'un appartement dont j'étais locataire.
en effet pour faire court j'étais locataire de cet appartement il y a 3 ans que j'ai quitté au terme du bail de 3 ans. j'ai eu des difficultés pour récupérer mon état des lieux de sortie. bref 3 ans plus tard je suis saisi directement sur mon compte de 780 € sans aucun courrier au préalable pour en justifier. en contactant l'étude d'huissier responsable de la saisie, j'apprends que je serais redevable d'un montant de 3000 euro et des brouettes, pour des travaux de remise en état.
Hors l'état des lieux de sortie ne laissent apparaitre que des peintures et sols défraichis pour reprendre les termes exactes. Alors que dans l'état des lieux d'entrée 3 ans auparavant ceux ci était loin d'être neufs et laissaient apparaitre de nombreuses taches.
L'opposition à l'injonction de payer ayant été acceptée, je dois passer devant le tribunal d'instance fin avril.
Du coup si quelqu'un pouvait m'aider dans un courrier type à envoyer à l'agence pour récupérer les factures des dits travaux afin de les comparer aux états des lieux cela me serait d'un grand secours. L'agence ne voulant rien me fournir pour justifier un tel montant.
En effet lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie et la remise des clés l'agence avait exigé que je maintienne mon assurance habitation le temps qu'ils effectuent les travaux. ce que je n'ai pas fait évidement après avoir consulté mon assureur. De plus j'ai la trace par mail du chantage effectué par l'agence à ce sujet pour me rendre mon état des lieux de sortie.
Merci d'avance pour votre aide

Par **Lag0**, le **07/04/2014** à **07:34**

Bonjour,
Ce n'est pas à l'agence qu'il faut aujourd'hui vous adresser, mais au propriétaire. C'est en effet lui qui reste responsable juridiquement.
Vous lui envoyez une LRAR de mise en demeure de justifier les sommes qui vous sont demandées.

Par **georges64**, le **07/04/2014** à **08:32**

bonjour,
Un devis suffit au bailleur de justifier la retenue. Le bailleur vous réclame 3000€, cette somme justifie de saisir un avocat pour vous défendre. Celui-ci prendra en compte la comparaison des états des lieux, la vétusté ,les justificatifs, ... Voir aussi vos contrats d'assurance (protection juridique)

Par **dagger33**, le **07/04/2014** à **15:15**

oui mais un devis ne signifie pas que les travaux ont été réalisés. par exemple le logement étant ancien il fallait faire refaire le compteur électrique qui d'après un électricien qui était passé suite à un pb avec le cumulus, n'était pas "aux normes". alors qu'une facture et la preuve que ces derniers ont bien été réalisés et du coup il est simple de vérifier si cela correspond aux états des lieux ou si le propriétaire en a profité pour faire des travaux à sa convenance pour donner de la valeur ajoutée à son bien aux dépends du locataire c'est à dire moi même!

Hors j'ai pu lire que dans certains cas le juge avait demandé des factures et non des devis qui ne prouvaient rien

Par **Lag0**, le **07/04/2014** à **16:38**

Vous vous trompez, la cour de cassation s'est déjà prononcée plusieurs fois à ce sujet et a confirmé que des devis suffisaient.
Elle a aussi confirmé que les sommes sont dues au bailleur même s'il ne fait pas les travaux. C'est alors considéré comme un dédommagement pour la perte de valeur que subit son bien par la faute du locataire.
En revanche, une récente jurisprudence a ajouté une condition à ceci. Les sommes sont dues au bailleur même s'il ne fait pas les travaux, à condition qu'il fasse état d'un préjudice réel telle qu'une relocation à un loyer inférieur du fait des dégradations. Mais cette jurisprudence étant encore isolée, difficile de dire si un juge saisi pour l'instant la suivrait...

Ancienne position de la cour de cassation (N° de pourvoi: 99-20768) :

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[citation]Qu'en statuant ainsi alors que l'indemnisation du bailleur à raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est subordonnée ni à l'exécution de ces réparations, ni à l'existence d'un préjudice, la cour d'appel a violé les textes susvisés[/citation]

Par **dagger33**, le **08/04/2014** à **00:02**

tout dépend du jugement car la cour de cassation a également statué autrement:

http://www.documentissime.fr/actualites-juridiques/immobilier-et-logement/-3eme-civ-15-fevrier-2012-pas-de-conservation-de-la-caution-sans-production-de-factures.-1314.html

Par **Lag0**, le **08/04/2014** à **07:37**

Bonjour dagger33,
Lisez bien l'arrêt en question, **je ne vois pas où il est dit qu'il faut des factures** !
Cette arrêt confirme uniquement que c'est au bailleur de justifier les retenues, mais il ne précise pas de quelle manière.

lien pour consulter l'arrêt :
http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000253797

[citation]Qu'en statuant ainsi, alors qu'il incombe au bailleur de justifier des sommes lui restant dues qui viendraient en déduction du montant du dépôt de garantie, la juridiction de proximité, qui a inversé la charge de la preuve, a violé les textes susvisés ; [/citation]
[citation]AUX MOTIFS QU'il est constant que le dépôt de garantie doit être restitué aux termes de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire ; que les sommes restant dues éventuellement ne peuvent relever que d'un justificatif résultant d'un état des lieux d'entrée comparé à un état des lieux de sortie ; qu'il appartient au demandeur de justifier à l'audience des demandes pouvant excéder la somme de 293, 23 euros versée à l'audience par le propriétaire ; qu'à ce stade de la procédure, le demandeur est défaillant et qu'il sera débouté de ses demandes ;

ALORS QUE le dépôt de garantie doit être restitué au locataire dans son intégralité, à moins que le bailleur ne justifie que des sommes lui resteraient dues par le locataire ; qu'en se fondant, pour débouter Mme X... de sa demande en restitution de la somme de 900 euros qu'elle avait versée à titre de dépôt de garantie, sur la circonstance qu'elle ne justifiait pas être en droit de percevoir une somme supérieure à celle de 293, 23 euros que le bailleur lui remettait à l'audience, la juridiction de proximité a inversé la charge de la preuve et violé ainsi l'article 1315 du code civil, ensemble l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.[/citation]

Par **dagger33**, le **08/04/2014** à **17:41**

Dans tous les cas que ce soit une facture ou un devis on est bien d'accord que l'agence ou le propriétaire doivent me fournir les justificatifs?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

dans le cas d'un devis étant donné que le propriétaire avait son propre artisan il est simple de faire un devis "bidon" pour facturer ensuite le locataire pour des dégâts qu'il n'a pas occasionné

Par **jibi7**, le **08/04/2014** à **18:36**

Hello Dagger..
je m'étonne qu'un huissier ait pu agir sans faute de sa part sur la foi de créances "virtuelles", ce que vous appelez un devis bidon. et qu'un juge le confirme dans ses droits 3 ans après .
il faudrait voir avec l'adil et des juristes (ou votre protection juridique si elle est associée a votre assurance habitation par ex..) si on peut considérer 3 ans après des devis comme des créances certaines à poursuivre surtout de la manière que vous décrivez..
Si la prescription des dettes de loyer est de 5 ans ..celles de consommation l'est au bout de 2...
et celle de "non -consommation " ??
à lire et mettre à jour au besoin..
http://www.conso.net/bases/5_vos_droits/1_conseils/conseil_900_1504-prescription_paiement_%28j132%29.pdf
mais surtout avec toutes les pièces en main!

Par **Lag0**, le **08/04/2014** à **19:05**

[citation]Si la prescription des dettes de loyer est de 5 ans ..[/citation]
Elle est maintenant de 3 ans...

Par **dagger33**, le **08/04/2014** à **19:22**

merci pour vos réponses, pour ce qui est du "devis bidon" c'est mon ressenti car je n'ai jamais reçu aucun devis ni aucune facture ou même requête de payer avant la saisie effective sur mon compte. Cette dernière ayant fait suite à une injonction de payer qui ne m'avait d'ailleurs pas été notifiée non plus. d'où l'acceptation par le TGI de l'opposition à l'injonction de payer et ce malgré le délai dépassé car elle datait de fin octobre 2013. (d'après les documents recueilles chez l'huissier). c'est pour cela que je souhaite réclamer ces devis ou factures pour les confondre avec les états des lieux d'entrée et de sortie. en effet l'agence ou du moins la personne en charge du dossier à l'époque m'avait engendré pas mal de difficultés pour récupérer mon état des lieux de sortie me faisant même du chantage et réclamant que je conserve mon assurance habitation pour effectuer des travaux dans l'appartement et ce après la remise des clés et l'état des lieux effectué. Elle me demandais de recopier un texte qu'elle avait elle même rédigé ou j'attestais être responsable de l'état de l'appartement, que j'acceptais que les travaux soient réalisés sous peine de ne pas me remettre mon état des lieux. j'ai conservé copie de tous ces échanges qui étaient par mail.
comme je l'ai déjà expliqué l'appartement était ancien et avait besoin effectivement de nouveaux sols et peintures mais cela était déjà le cas dans l'état des lieux d'entrée. Au vue de la malhonnêteté de cette personne (agence) je me dis qu'ils ont voulu en profiter pour refaire

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'appartement à neuf à mes frais sans que cela soit justifié.

Par **Lag0**, le **08/04/2014** à **19:36**

[citation]et réclamant que je conserve mon assurance habitation pour effectuer des travaux dans l'appartement et ce après la remise des clés et l'état des lieux effectué. [/citation]
Signe d'une grande incompétence de cette agence !
En effet, l'assurance du locataire cesse de couvrir les dégâts dès la dépose du congé.

Par **dagger33**, le **08/04/2014** à **21:05**

je pense surtout qu'il souhaitait faire de gros travaux pour rendre l'appartement plus moderne puis faire jouer mon assurance pour des éventuels dégâts. après ce n'est qu'une supposition.
A qui dois je adresser le courrier en RAR pour réclamer les devis ou factures? à l'agence ou au propriétaire?

Par **Lag0**, le **09/04/2014** à **07:33**

Bonjour,
Toujours au propriétaire avec, si vous le souhaitez, copie en lettre simple à l'agence.

Par **dagger33**, le **09/04/2014** à **08:03**

auriez vous un modèle type de courrier? car je n'en trouve pas sur le net

Par **Lag0**, le **09/04/2014** à **08:14**

Personnellement, non, je n'ai pas de lettre type, lorsque je dois écrire un courrier, je l'écris...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés