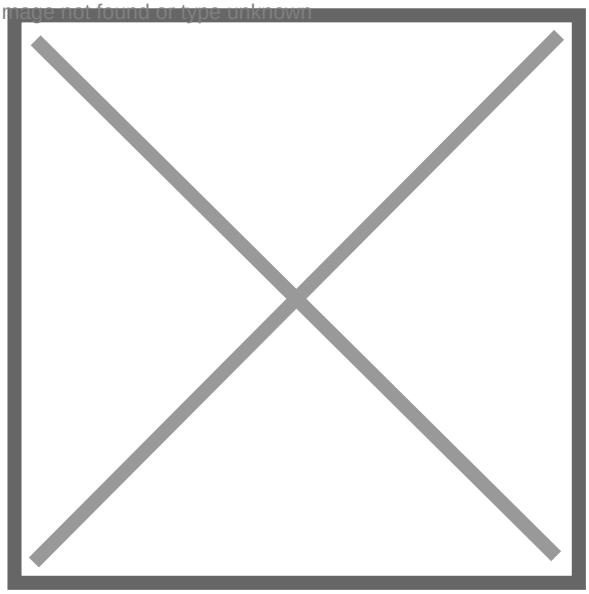
Image not found or type unknown



Etat des lieux, devis : textes de loi ?

Par **Sereine_ah**, le **23/11/2013** à **20:30**

Bonjour à tous,

L'agence immobilière en charge de la gestion locative de mon appartement a décidé de ne pas me rendre ma caution (soit 1100€). A ce courrier, il n'y a aucun justificatif joint (ni devis, ni facture). La seule lettre jointe est celle de la nouvelle locataire informant le propriétaire de faits inventés et demandant un mois de loyer gratuit à l'agence. L'agence le lui a accordé et, en conséquence, ils ont décidé de ne pas me restituer mon DG.

Or, lors de mon état des lieux de sortie (effectué par un agent mandaté), tout était en parfait état, l'appartement était très propre et la conclusion est élogieuse en parlant d'un appartement - je cite - "en très bon état". Je soupçonne la nouvelle locataire d'avoir voulu manipulé l'agence et d'avoir inventé des faits dans le seul but de gagner 1 mois de loyer.

Les seuls éléments qui me sont reprochables sont, légalement, les éléments ressortant par comparaison entre mon EDL d'entrée et mon EDL de sortie. Et, ici, en l'occurrence, seuls 3 points ressortent : 2 éléments détachés (porte-serviette/étendoir) et plafond cuisine sale (usure du temps !).

J'ai fait une ébauche de courrier reprenant l'ensemble des points reprochés et leur montrant par A+B que ce sont des propos mensongers (SAUF ceux relevés ci-dessus), je cite l'article 22 alinéa 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 afin de leur rappeler leur devoir de restitution et qu'aucun justificatifs ne m'a été fourni prouvant que le montant déduit est justifié, je leur demande la restitution sous-huitaine de mon DG déduit de la taxe d'ordures ménagères.

Pour compléter mon courrier, je suis à la recherche de textes de loi affirmant que seuls les états des lieux font foi. En existe-t-il ?

Autrement dit, que les seuls éléments reprochables sont les points cités au-dessus.

Aussi, s'ils répondent à ma lettre en me fournissant des justificatifs (devis uniquement puisque factures impossibles étant donné que tout a été "résolu" par la nouvelle locataire), sont-ils en droit de le faire "après la bataille" ? En effet, les réparations minimes ont été faites (le courrier de la nouvelle locataire l'atteste concerne les éléments "détachés" etc), je sais pertinemment qu'aucun artisan n'est passé et ne passera, ce devis serait totalement "faux" et non représentatif de la situation actuelle. Serait-ils dans leur droit ? **Pourraient-ils ainsi déduire de mon DG les sommes indiquées sur ces potentiels devis malgré les événements passés depuis de nombreuses semaines ?**

Merci infiniment pour votre aide.

Par **moisse**, le **24/11/2013** à **09:44**

Bonjour,
[citation]Pour compléter mon courrier, je suis à la recherche de textes de loi affirmant que seuls les états des lieux font foi. En existe-t-il ?
[/citation]
Non.
L'état des lieux d'entrée et de sortie sont prévus par la loi du 06/07/1989 dont les dispositions sont d'ordre public, en son article 3.
Mais tout réside dans le rapport de la preuve, l'absence d'une remarque dans l'état des lieux peut être combattue par des éléments probants.
[citation] Et, ici, en l'occurrence, seuls 3 points ressortent : 2 éléments détachés (porte-serviette/étendoir) et plafond cuisine sale (usure du temps !).
[/citation]
La saleté n'a rien à voir avec la vétusté.
[citation] Pourraient-ils ainsi déduire de mon DG les sommes indiquées sur ces potentiels devis malgré les événements passés depuis de nombreuses semaines ?
[/citation]
Oui
Un juge peut par contre relever un abus de droit, mais a priori l'indemnisation au titre de la responsabilité civile est liée à l'évaluation du dommage sans obligation de remise en état.

Par **Lag0**, le **24/11/2013** à **10:26**

Bonjour,
L'état des lieux représente l'état du logement à un instant "t", c'est en quelque sorte une photo instantanée du logement.
Il est donc impossible, après l'état des lieux, de mettre à charge du locataire une dégradation non mise en évidence par ce document, sauf dans de très rares cas, en particulier pour les endroits difficiles d'accès le jour de l'état des lieux ou pour les appareils de chauffage par exemple hors période de chauffe.
Toute dégradation constatée par le bailleur après l'état des lieux de sortie peut être réfutée par le locataire dans la mesure où elle peut avoir été faite après. C'est l'utilité de bien rédiger

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

les états des lieux.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés