



Etat des lieux inacceptable

Par **cherry**, le **09/10/2010** à **11:36**

Bonjour,

J'étais locataire d'un appartement où j'hébergeais un ami. J'ai quitté l'appartement en août 2010, nous avons fait une demande de changement de nom pour qu'il reprenne le bail. Un état des lieux de sortie (et d'entrée de mon ami) a été fait, sans que j'en sois averti et donc sans que j'y sois présente (je travaillais ce jour là).

Aujourd'hui je reçois l'état des lieux par courrier me demandant de payer 215€ (ce qui inclut 900€ de reversement de ma caution, 485€ de provisions pour ordures ménagères, et près de 630€ de travaux de remise en état).

Il y a plusieurs points qui me gênent :

- **Tout d'abord j'étais absente à l'état des lieux de sortie**, est-il valable ou puis-je le contester ?

- Ensuite par rapport aux travaux de remise en état : le devis a été fait sans que personne ne vienne à l'appartement constater (donc sûrement uniquement sur la base du document de l'état des lieux), et l'état des lieux d'entrée de mon ami est identique à mon état des lieux de sortie : en clair les travaux ne seront jamais faits. Est-ce que mon agence ne doit pas indiquer sur l'état des lieux d'entrée de mon ami que les travaux seront effectués ?

- Enfin pour les provisions sur les ordures ménagères : la somme m'est demandée sans me montrer la moindre taxe foncière, l'agence indique qu'ils ne sont "peut être pas en possession de la taxe foncière", et que dans le doute ils estiment ce montant (sur la base de quoi je ne sais pas).

Tous ces points font qu'il m'est difficile d'accepter de payer cette somme, est-ce que j'ai un

moyen de recours ?

Par quoi dois-je commencer ? Juste les contacter de façon amiable ou leur envoyer un recommandé pour indiquer que je conteste cet état des lieux et le devis qui en découle ?

Je vous remercie pour votre aide.

Cordialement

Par **mimi493**, le **09/10/2010** à **16:03**

Il n'y a eu aucun état des lieux de sortie si vous ne l'avez pas signé.

Donc vous envoyez une LRAR de mise en demeure de rendre le dépôt de garantie uniquement amputé

- des sommes dues avec justificatifs, notamment la copie de la taxe foncière pour la TEOM sans tenir compte des frais de rôle non récupérable sur le locataire et sa TVA

- Du montant des réparations à faire en comparaison l'EDL d'entrée et de sortie faits contradictoirement et signés par les deux parties, et justifiés par facture ou devis

Qu'à défaut, vous saisissez le tribunal de proximité avec demande de dommages et intérêts et l'application de l'article 700 du NCPC, en sus du remboursement du dépôt de garantie.

A noter, que le bailleur n'est pas tenu de faire les réparations qu'il vous impute, même légitimement. La retenue sur le dépôt de garantie sert à payer les travaux ou à indemniser le bailleur pour son préjudice (c'est pour ça que les devis suffisent)