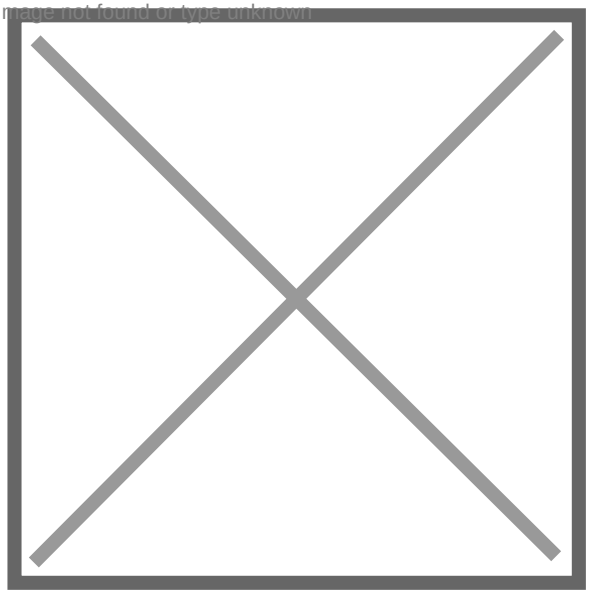
Image not found or type unknown



Obligations des agences immobilières et restitution de garantie

Par **Potioc**, le **26/03/2009** à **18:34**

Bonjour,

j'ai occupé un studio non meublé pendant 1 an dans le 92, et j'ai eu un dégât des eaux dont les réparations ont été prises en charge par mon assurance. Mais profitant de l'occasion, l'agence ne m'a **restitué** que **96€ sur mes 1000€ de caution** sans vraiment justifier quoi que ce soit.

Présentation du studio : relativement vieux, tout était vieux. Un vieil immeuble des année 60 ou 70, studio à l'image de l'immeuble.

J'ai un petit **chien (chihuahua) qui a abimé la moquette** qui est passée d'état "usagé" à "mauvais état ou hors d'usage". [s]Je ne conteste pas cela et j'accepte de contribuer au remplacement[/s]. Mais vu qu'elle n'était pas neuve du tout et de qualité médiocre, je ne devrais pas tout prendre à ma charge.

Ce même petit chien a eu l'idée dans ses premiers mois d'arroser le **parquet fait de petites lames de 10cm par 2cm, et deux d'entre elles ont sauté.** [s]Je ne conteste pas non plus que je doive contribuer au remplacement [/s]

J'ai reçu la liste des frais à ma charge, et **le propriétaire a tout refait à neuf**. Certains éléments me paraissent douteux, sur-évalués ou encore fantaisistes.

J'ai demandé en LR/AR à ce que l'on m'adresse le détail des prestations (factures) et décotes liées à l'usure, pour savoir exactement ce que l'on me prenait.

On m'a fait parvenir une facture de TOUS les travaux, sans le détail de ce qui était à ma charge, ni les décotes appliquées ou applicables. **L'agence immobilière est-elle tenue de me fournir ces documents ?**

L'état de la moquette et du parquet, cumulés aux cartons de déménagement donnaient une mauvaise impression du studio, et pour cela l'agence insinue que l'appartement était en "squat", alors que ce n'était pas du tout le cas. L'agence me traite avec beaucoup de mépris, et dit qu'elle campera sur ses positions en cas de contestation (et j'ai toujours payé mes loyers sans retard).

Que puis-je faire pour obtenir plus de détails sur ces travaux, lesquels sont à mes frais, quelle est la part que je dois payer, et est-elle tenue de me fournir ces documents

J'avais branché ma machine a laver le linge à l'arrivée d'eau, mais il n'y avais pas d'évacuation donc l'évacuation se faisait dans la baignoire. Ils appellent cela branchement sauvage et me font repayer la tuyauterie alors que rien n'a été abimé. Ont-ils le droit ?

J'ai l'impression que le propriétaire me fait payer la modernisation de son bien...

Merci par avance pour vos conseils éclairés

Par **jeetendra**, le **26/03/2009** à **19:07**

bonsoir, contactez l'adil des hauts de seine, l'agence ne peut vous réclamer sans justificatifs (devis, factures), les dégradations doivent etre duments justifiées (comparaison entre l'état des lieux à l'entrée et à la sortie), courage à vous, cordialement

A quel moment établir un état des lieux? **de www.avendrealouer.fr**

lors de l'entrée dans les lieux : il permet de s'assurer que le propriétaire met à votre disposition un logement en bon état d'usage et de réparations, comme le lui impose la loi du 6 juillet 1989. Pour éviter toute difficulté, il est préférable que l'état des lieux soit établi avant que vous n'installiez vos meubles dans le logement, ou dans les jours qui suivent immédiatement cette installation.

L'état des lieux d'entrée vise aussi à vous permettre de faire valoir, le cas échéant, les défauts du logement ou de ses équipements qui préexistaient à votre arrivée. Ainsi, même s'ils ne sont pas réparés par le bailleur dans les premiers temps de votre occupation, ils ne pourront être considérés comme des dégradations de votre part ou vous être imputés au moment de votre départ.

[fluo]lors de votre départ du logement : il permet au propriétaire, par comparaison avec celui établi à l'entrée dans les lieux, de déterminer quelles sont les dégradations que vous avez causées au logement. Il doit cependant prendre en compte des effets de la vétusté qui ne peuvent en aucun cas vous être imputés.

Ces dégradations peuvent provenir de faute d'entretien, accident, mauvais usage des locaux

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

ou des équipements, manquements à votre devoir d'entretien... Après interprétation, il permettra au propriétaire de déterminer les travaux de remise en état qui devront éventuellement rester à votre charge. Le coût pourra en être retenu sur le dépôt de garantie.[/fluo]

Dans une location, l'état des lieux d'entrée est établi essentiellement dans l'intérêt du locataire. En effet, le Code civil prévoit que, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf preuve contraire.

[fluo]A contrario, l'état des lieux de sortie est établi dans l'intérêt du propriétaire. A défaut, le logement sera réputé avoir été restitué sans dégradation ni défaut d'entretien. Il est toujours possible d'apporter la preuve du contraire, mais ce n'est pas forcément facile et il faut la plupart du temps en passer par une expertise judiciaire coûteuse.[/fluo]

Comment établir un état des lieux?

[fluo]L'état des lieux doit être établi de manière "contradictoire", c'est-à-dire en votre présence et celle du propriétaire (ou de ses représentants), à la date convenue entre les deux. Si l'un des deux refuse d'établir un état des lieux, l'autre peut faire appel à un huissier. Celui-ci convoquera locataire et propriétaire, au moins 7 jours à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.[/fluo]

Les frais d'huissier sont partagés par moitié entre locataire et propriétaire, sauf dans le cas suivant : si le recours à l'huissier a été rendu nécessaire par le refus catégorique de l'une des parties de procéder par la voie "contradictoire", et que l'autre partie est en mesure de le prouver, le coût de l'intervention est alors à la charge exclusive de la partie qui a refusé.

[fluo]L'état des lieux d'entrée doit être le plus précis et complet possible, afin d'éviter tout litige à la fin de la location. Il doit décrire le logement donné en location, pièce par pièce, du sol au plafond, y compris les éléments d'équipement, placards, penderie, cheminées, éléments de cuisine équipée, etc.[/fluo]

Il doit également être l'occasion d'un relevé des compteurs d'eau, compteur général si le logement dispose d'un branchement autonome ou compteurs divisionnaires d'eau froide et le cas échéant d'eau chaude en copropriété, si la fourniture d'eau fait partie des services collectifs de l'immeuble. Il est également indiqué, si l'électricité est coupée, d'émettre des réserves sur le fonctionnement des appareils électriques, jusqu'à ce que vous puissiez les essayer.

Bon à savoir : si, lors de l'état des lieux d'entrée, un défaut de fonctionnement ou une dégradation n'ont pu être détectés ou ont été oubliés, il est toujours possible de les signaler par lettre recommandée AR dans les premières semaines de votre occupation.

Sans contradiction du propriétaire, ce courrier pourra être considéré comme faisant partie de l'état des lieux. De la même façon, si l'état des lieux a été établi en dehors de la période de chauffe, la loi prévoit que vous pouvez exiger, pendant le premier mois de cette période, que cet état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage (radiateurs, chaudière, ...).

ADIL DES HAUTS-DE-SEINE

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Nanterre
10/12 rue des Trois Fontanot
92000 Nanterre
Tél : 0820169292

Boulogne
16, rue des Quatre Cheminées
92100 Boulogne
Tél : 0820169292

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés