



## Travaux après état des lieux

Par **Jumarelu**, le 17/11/2012 à 17:14

Bonjour,

Mon locataire vient de quitter l'appartement et "videmment, un état des lieux a été fait.

Rien de bien méchant à signaler mais j'aimerais savoir si les travaux de remise en état (signés des deux côtés) m'oblige à faire payer au locataire "facture à l'appui" en l'occurrence, il y a quelques travaux à faire (reconnus par le locataire), mais franchement, je peux réaliser ces travaux moi-même et ne pas passer par un artisan.

MAIS.....je ne veux pas faire ces travaux gratuitement (sans parler de la fourniture qui aura une facture (mais pas tout, par exemple, plâtre, enduit, peinture, etc.... que j'ai, que je n'ai donc pas à acheter, puisque je l'ai) mais surtout la main d'œuvre;

Ex: si je fais remplacer un volet par une entreprise, la main d'œuvre sera (par exemple) de 500€ alors que moi (en retraite), je peux le faire en 2 ou 3 heures (ce qui reviendrait à une centaine d'euros pour la totalité des travaux) mais je ne peux évidemment pas fournir de facture....

ET étant donné que ce locataire n'a jamais été vraiment "réglo", il n'y a pas de raisons que je lui fasse de cadeaux.

En résumé: il paie par une entreprise 1000€ (exemple!!!!) ou moi, 100€ (re exemple) .

Comment puis-je opérer et est-ce légal? Car c'est une personne TRES procédurière.

Merci pour vos conseils avisés.

Par **HOODIA**, le 18/11/2012 à 11:00

Prenez une entreprise pour les travaux, avec une facture !  
et vivez en paix !

Surtout avec un locataire procédurier, alors que vous pouvez déduire le montant des travaux des revenus de votre bien.

Par **Jumarelu**, le 18/11/2012 à 11:57

Bonjour, Hoodia et merci pour votre réponse.

En fait, non, je ne déduis rien puisque le montant des travaux sera retenu sur la caution.

C'est donc le locataire qui paie, pas moi et dans le cas d'une entreprise, il paiera un maximum par rapport au fait que je ferais les travaux moi-même, mais, comme je ne veux pas le faire gratuitement, le raisonnement de Laure "tient debout" ..

Merci.

Par **HOODIA**, le 18/11/2012 à 14:06

j'ai pensé à tort que vous n'aviez plus la caution !

Maintenant ,il s'agit d'un procédurier aussi il ne sert à rien de lui faire un cadeau ,tout en respectant la législation...  
ce qui doit vous convaincre de demander un devis.

Par **Laure11**, le 18/11/2012 à 17:03

Vous pourriez le demander un peu plus correctement !!!

Par **Jumarelu**, le 18/11/2012 à 17:10

Bonjour, laure,

Je suis vraiment navré que cet énerguemène soit venu squatter mon post avec ses insultes.

Je n'y suis pour rien....

Il est vrai, je pense qu'il soit venu sur ce forum demander conseil et voilà les remerciements.

Ce serait sympa de la part du modérateur de supprimer cette insulte, ou du moins la déplacer, car me voici "visé".....

Encore merci pour votre aide à tous.

Au fait.....J'ai oublié de dire...

Il est évident que je vous tiens au courant du déroulement des "opérations" sur MON sujet.

Re merci.

Par **Laure11**, le 18/11/2012 à 17:15

Je sais très bien que vous n'êtes en rien responsable des agissements de cet individu.

Il n'y a pas que votre post qu'il a squatté....

On peut lui supprimer sans problème son profil, mais il y a un minimum de correction pour le demander et nous attendons ce minimum de correction.

Ne vous inquiétez pas, vous n'êtes en rien "visé" par cet odieux personnage.

Bonne fin d'après-midi Jumarelu.

Cordialement.

Par **janus2fr**, le **19/11/2012 à 08:16**

Bonjour,

Pour revenir au sujet de base, il y a plusieurs possibilités.

Si vous faites vous-même les travaux, vous ne pourrez retenir au locataire que la fourniture des matériaux sur facture. Votre temps passé, en tant que non professionnel, ne pourra pas être retenu.

Si vous passez par un professionnel, vous pourrez bien entendu retenir la totalité de la facture au locataire (main d'oeuvre + fournitures).

Mais il reste une troisième possibilité, c'est de faire établir un devis par un professionnel et de réaliser ensuite les travaux vous-même. Dans ce cas, vous pourrez retenir au locataire la valeur du devis. C'est une jurisprudence constante depuis fort longtemps...

Par **Jumarelu**, le **19/11/2012 à 12:43**

Bonjour, "Janus" et merci de cette réponse, mais....Est-ce légal?(Pour être franc, j'avais envisagé de faire faire un devis et de lui "compter" qu'environ le tiers ou le quart du prix de la main d'oeuvre.

mais, au vu des emm.....nts qu'il m'a causé, je ne veux absolument pas lui faire de cadeau.

Ex: Il est resté absent durant ses 3 mois de préavis et resté injoignable, je n'ai pas eu évidemment accès au logement et n'ai pas pu le faire visiter par d'éventuels repreneurs, malgré une lettre recommandée qu'il est allée chercher, il n'a jamais daigné répondre à ma demande et n'a jamais voulu laisser accès à l'appartement pour des visites.

Encore merci.

Par **janus2fr**, le **19/11/2012 à 13:19**

Oui, c'est légal, sinon je ne vous l'aurais pas dis...

Le cour de cassation a, depuis longtemps, affirmé que les retenues sur le dépôt de garantie pouvaient être justifiées par factures ou devis.

Et jusqu'à récemment, il n'y avait même pas nécessité pour le bailleur à faire les travaux dans le cas d'une justification par devis.

La cour a récemment rajouté une condition à cela, dans le cas de simple devis, la retenue n'est possible que si des travaux sont bien effectués ou si le bailleur peut prouver un réel préjudice (relocation à un loyer inférieur par exemple).

Dans votre cas, vu que des travaux seront bien faits (même si c'est vous qui les faites), les retenues peuvent donc bien être justifiées par un simple devis.

Par **Jumarelu**, le **19/11/2012 à 15:17**

Re...Bonjour Janus,

Encore merci,, ça a l'avantage d'être clair.

Encore merci pour votre aide et celle du forum et des membres.  
Comme déjà dit, je vous tiens au courant de l'évolution.  
MERCII!