



État des lieux contradictoires

Par **Maell**, le **23/09/2020** à **15:03**

Bonjour,

En litige pour un état des lieux de sortie contradictoire, j'ai fourni les devis correspondant aux sommes retenues sur le montant du dépôt de garantie. Les locataires ont signé cet état des lieux. Malgré le respect de la date de restitution, les locataires me harcèlent depuis leur départ, il y a un an, exigeant la totalité de leur dépôt de garantie.

Après renseignement pris auprès d'un huissier de justice, ce dernier m'informe que si l'affaire aboutit au tribunal, le juge me réclamera les factures de réparation et non plus les devis car ils ne sont plus suffisants de nos jours. Qu'en est-il exactement ?

Cette maison n'a plus été relouée.

Je vous remercie pour votre réponse.

Maell

Par **Visiteur**, le **23/09/2020** à **15:07**

Bonjour

Il est évident que le juge demandera les preuves des travaux de réparation et leur coût.

Par **janus2fr**, le **24/09/2020** à **07:48**

Bonjour,

A moins d'un revers de jurisprudence, il a toujours été établi que des devis suffisent à justifier les retenues sur le dépôt de garantie. Le bailleur n'étant même pas obligé de faire effectuer les travaux, les retenues étant alors considérées comme dédomagement pour la perte de valeur de son bien.

La seule nouveauté apportée par une jurisprudence unique à ma connaissance, c'est qu'au cas où le bailleur ne fait pas faire les travaux, il doit, en plus, démontrer un préjudice, telle

qu'une relocation à un loyer inférieur.

Je ne comprends donc pas la réponse de cet huissier, ni, d'ailleurs, celle de l'intervenant précédent...

Exemple de jurisprudence : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007418698/>

[quote]

Attendu que pour rejeter la demande du bailleur, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que les devis produits par M. X... n'ont pas été suivis d'effet, en l'absence de rénovation, et que la demande doit reposer sur des factures acquittées ; que le préjudice n'est pas établi ;

Qu'en statuant ainsi, **alors que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à la preuve de l'exécution par celui-ci des travaux dont il demande réparation**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

[/quote]

Ou encore : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007526570/>

[quote]

Attendu que pour accueillir cette demande le jugement retient qu'un état des lieux a été établi contradictoirement, que cet état des lieux n'a été suivi d'aucune réparation et que seuls des devis ont été établis un mois après la date de l'assignation et un an et demi après le départ de la locataire, que les bailleurs ne sont pas fondés à réclamer des sommes qui ne sont pas engagées ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations locatives, la juridiction de proximité, qui s'est déterminée par un motif inopérant, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

[/quote]

Par **MaeII**, le **25/09/2020 à 12:54**

Merci pour vos réponses