



Avenant état des lieux non fait

Par **alморante**, le **03/03/2023** à **19:17**

Bonjour,

je n'ai pas trouvé de réponse à ma question sur le forum je tente donc de poser la question ici. J'ai emménagé dans un appart, dans celui-ci j'ai fait un état des lieux à l'entrée (avec des murs en état moyen) et en accord avec le propriétaire, par la suite j'ai réalisé des travaux de peinture en échange d'une remise sur loyer.

On n'a pas fait de nouvel état des lieux suite à ça. Du coup, à la sortie on considère que c'est la faute du bailleur et que le comparatif d'état des lieux sera à faire entre l'état des lieux au jour de l'entrée (c'est-à-dire avec un état des lieux moyen concernant les murs) et celui qui est établi au jour de sortie ?

Il n'y aura pas de possibilité pour lui de prendre en compte le fait qu'ils aient été rénovés pour se garder une partie de la caution si jamais ils devaient être de nouveau dans un état moyen à la sortie ?

Je n'ai pas trouvé de texte législatif qui évoque ce point particulier du coup je m'en remets au forum :)

Par **Marck.ESP**, le **04/03/2023** à **07:38**

Bonjour et bienvenue

Vous dites qu'il y a eu compensation donc on peut considérer qu'il y a "balle au centre" !

Avez-vous conservé des documents pouvant faire état de vos travaux ?

(Lorsque le locataire veut y réaliser des travaux, il doit obtenir l'autorisation du propriétaire.)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1874>

De toute manière, un locataire n'est jamais responsable d'une usure normale, en revanche un état des lieux bien fait fera ressortir que la fumée de tabac embaume et a jauni les murs clairs, des trous ont été mal obturés, que le bois de lit a usé la couche de surface du mur (lol), prises arrachées ou robinets fuyants etc...

<https://www.anil.org/locataire-vous-quittez-votre-logement/>

Par **alморante**, le **04/03/2023 à 12:55**

Super, merci pour votre long message !!

Pour expliquer plus en détail, les murs à mon arrivée étaient dans un état très moyen (trou, traces noires etc...). Il y avait dans une même pièce des murs verts et des murs blancs.

Lorsque j'ai voulu prendre l'appart l'agence m'a dit que je ne pouvais pas l'avoir de suite parce qu'ils souhaitaient repeindre les murs verts. Je leur ai donc dit que je pouvais le faire contre une remise. Ils étaient ok.

J'ai donc repeint tous les murs verts (pas les blancs. Comme convenu), le gestionnaire est venu valider que c'était bien fait en visitant un mois après mon emménagement, puis j'ai donc eu la remise sur le loyer suivant. Y a pas de document écrit suite à ça, ni d'avenant à l'état des lieux. Mais pour eux tout a donc été ok à ce moment là.

Aujourd'hui j'ai quitté l'appart ils se sont gardé le dépôt de garantie sous prétexte que deux murs blancs étaient sales et qu'il y avait des trous (ce qui est marqué sur l'état de lieux d'entrée, et aussi de sortie du coup, les 2 états des lieux sont identiques, voire meilleur sur certains points à la sortie parce que j'ai nettoyé pas mal de choses...).

Leur argument est que sur le bail il est indiqué qu'il y aura une remise si les murs de la chambre et du séjour sont repeints, sans préciser que ce ne sont que les verts (je n'ai pas été vigilant sur ce point). Ils font preuve d'une vraie mauvaise foi parce que la même personne qui est venu valider mon travail et m'a fait la remise m'explique aujourd'hui que je n'ai pas fait tous les murs....

Ne pouvant pas m'appuyer sur échange intelligent et de bonne foi avec eux, j'essaie de m'en remettre au cadre strictement légal. De mon point de vue l'avenant à l'état des lieux n'ayant pas été fait, c'est de leur faute, on devrait donc simplement se baser sur l'état des lieux d'entrée et de sortie (qui est en ma faveur) et je devrais donc pouvoir m'appuyer sur ça pour revoir mon dépôt de garantie. Est-ce le cas ?

Mon message est un peu long mais j'espère que c'est plus clair du coup :)

Merci en tout cas d'avoir pris le temps de me répondre