



états des lieux, listes allucinantes de réparations

Par **veronique**, le **26/09/2008** à **15:33**

Bonjour,

Je suis très embêtée, j'ai fait l'état des lieux de mon appartement le 4/08 réparations à faire :
2 entretiens de cumulus + 1 poignée de fenêtre

Il y a 2 jours je reçois un courrier AR avec une liste énorme de travaux soit disant à ma charge au total pour 991 € !! la caution étant de 766 €

Réparation de fuite d'eau, de tapisserie (alors qu'on a tout refait) trous dans les murs, chauffage d'appoint de la salle de bain (il y en a jamais eu!) fenêtre entière à changer pour la poignée enfin bref c'est invraisemblable !!!

Que doit je faire ?

Merci pour vos réponses !

Par **Janik**, le **26/09/2008** à **16:16**

Il me semble qu'ils n'ont rien à exiger pour ce qui n'a pas été noté sur l'état des lieux. Seul lui fait foi. S'ils ont loupé des choses ce jour-là et ont omis de noter des choses (rien ne prouve que ces dégradations n'ont pas été faites après votre départ), c'est tant pis pour eux.

Par contre, ils ont comme obligation de vous rembourser la caution (ou son reliquat en cas de travaux) dans un délai de 2 mois. S'ils imputent la caution d'un montant pour les travaux, ils doivent le justifier sur factures (factures qui doivent correspondre aux travaux notés sur l'état de lieux bien sûr).

Par **veronique**, le **26/09/2008** à **16:45**

OK merci.

Mais comment lui réclamer, je pense pas qu'une simple lettre faite par mes soins suffise, le propriétaire semble être de mauvaise foie.

Il faut que je m'appuie sur des textes de loi et tout..

Par **Janik**, le **26/09/2008** à **16:48**

Sur service-public.fr (orthographe à vérifier), vous devriez trouver les bonnes références. Vous mettez tout ça dans une lettre recommandée et voilà.

Par **lalaandco**, le **28/09/2008** à **14:07**

Bonjour,

Je suis moi-même propriétaire et je vous conseille de bien vous renseigner sur les frais incombant ou non au locataire. Il semble cependant qu'il y a abus de la part de votre propriétaire, ne vous laissez pas impressionner. Faites bien attention qu'ils ne vous facture pas des frais incombant au propriétaire (vous pouvez peut-être vous rapprocher de l'ADIL pour avoir des conseils).

Dans tous les cas, conservez bien votre exemplaire de l'Etat des Lieux, et n'oubliez pas que votre propriétaire a 2 mois pour vous rembourser la caution.

Par **yann**, le **28/09/2008** à **14:58**

Bonjour veronique,

Pour commencer, voici les textes réglementaires qui t'intéressent :

- Pour les [s]réparations locatives[/s] : Décret n°87-712 du 26 août 1987

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000522461&dateTexte=20080928>

- Pour les [s]charges récupérables[/s] : Décret n°87-713 du 26 août 1987

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000333863&dateTexte=20080928>

- Pour vous faciliter le décryptable des textes, une [s]note juridique de l'INC[/s], très bien faite (comme toujours) :

http://www.conso.net/bases/5_vos_droits/1_conseils/conseil_5_fj193-les_charges_locatives.pdf

Par ailleurs, sache que les litiges locatifs relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, et aux charges locatives et aux réparations (entre autres) relèvent également de la compétence de la **[s]Commission Départementale de Conciliation des rapports locatifs[/s]!**

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1216.xhtml?&n=Logement&l=N15&n=Location&l=N289&n=Secteur%20priv%C3%>

Tu pourras très bien la saisir en cas d'abus avéré et de refus par ton propriétaire d'entendre raison.

Yann.