



## Exigence de facture EDLS? Charge locataire?

Par **Pauline2a**, le 12/10/2019 à 17:52

Bonjour,

suite à un EDLS, l'agence locative me facturait "5 dégradations" à hauteur de 475 euros. Suite à un courriel leur expliquant la vétusté, il ne me facture plus que 128 euros. Il me facture toujours le réglage de la porte fenetre, qui selon l'EDLS mentionne "Porte fenetre, bon etat sauf frottement x1". Frottement qui était la à l'origine (non mentionné sur l'EDLE) mais qui n'handicape en rien le bon fonctionnement.

Suis-je redevable du réglage de ce frottement?

D'autre part, l'agence me fournir exclusivement les devis, et ne veut pas me fournir les factures de réalisation. J'ai un fort doute de la réalisation des travaux minimes (frottement porte fenetre et nettoyage petites taches latte de la terrasse) car un autre locataire entre le lendemain dans les lieux. Puis-je exiger qu'il me procure les factures sur la base de la réponse ministérielle de 2010?

Merci d'avance pour la réponse à mes 2 questions.

Pauline A

Par **janus2fr**, le 12/10/2019 à 18:34

[quote]

D'autre part, l'agence me fournir exclusivement les devis, et ne veut pas me fournir les factures de réalisation. J'ai un fort doute de la réalisation des travaux minimes (frottement porte fenetre et nettoyage petites taches latte de la terrasse) car un autre locataire entre le lendemain dans les lieux. Puis-je exiger qu'il me procure les factures sur la base de la réponse ministérielle de 2010?

[/quote]

Bonjour,

La justification des retenues sur le dépôt de garantie peut être sous forme de devis ou facture (jurisprudence). De plus, le bailleur n'a pas obligation de faire exécuter les travaux. Dans ce cas, la retenue sur le dépôt de garantie est considérée comme un dédommagement pour la

perte de valeur du bien immobilier.

[quote]

Déduction des sommes retenues

Le propriétaire doit fournir les justificatifs des sommes retenues sur le dépôt de garantie et ne peut donc pas retenir une somme forfaitaire. La Cour de cassation considère que la seule production d'un devis est suffisante pour justifier les sommes dues ([Cass. Civ III : 3.4.01, n° 99-13668](#) ; [Cass. Civ III : 2.10.07, n° 06-18142](#)). En revanche, le juge n'est pas tenu par ce devis, s'il l'estime excessif (CA Rouen : 18.7.02, n° 01/00887).

[/quote]

<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2010/retendue-sur-le-depot-de-garantie-et-dedommagement-du-bailleur/>