



Facturation non mentionné sur l'Etat de lieux de sortie

Par **nivine Hanafi**, le **29/05/2017** à **10:29**

Bonjour,

J'ai récemment quitté un logement que j'ai occupée pendant 1 an et demi.

Il y'a précisément un mois, l'état des lieux de sorties était fait mentionnant 1 assiette perdue et une casserole.

Je reçois avant hier une lettre de mon ex proprio m'indiquant tous les travaux qui ont été fait (nettoyage de fenêtres et de parquet, changement de voilures, débouchage syphon, changement 2 casseroles ..), sachant que rien de tout cela n'était mentionné sur l'état des lieux de sortie.

En gros, le monsieur a refait un deuxième état de lieux de sortie tout seul, après 20 jours, sans même me prévenir. Sachant qu'il ne m'a fourni aucune facture, et ses frais de déplacement sont de 60 euros !! Il m'a donc pris 200 euros.

Est ce qu'il a le droit de me facturer des réparations/ nettoyages qui ne sont pas mentionné sur l'état de lieux de sortie signé par nous deux ? Si non, quel est l'article de la loi qui prouve cela ?

Merci

Par **janus2fr**, le **29/05/2017** à **11:04**

Bonjour,

Seules les dégradations mises en évidence par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie peuvent donner lieu à retenue sur le dépôt de garantie.

Par exemple, votre bailleur ne peut rien vous retenir pour le nettoyage des fenêtres si l'état des lieux de sortie ne mentionne pas que ces fenêtres étaient sales. Pareil pour les autres retenues injustifiées.

De plus, toute retenue doit être justifiée par une facture ou un devis.

Vous devez donc mettre en demeure votre bailleur de vous rendre les sommes indument retenues sous 8 jours (par exemple), sans quoi vous saisirez le juge de proximité.

Par **nivine Hanafi**, le **29/05/2017** à **11:06**

Merci beaucoup de votre réponse,

vous n'avez pas un article de loi ? question de justifier ma demande s'il vous plait

Par **janus2fr**, le **29/05/2017** à **13:18**

Il n'existe pas de texte qui dit de façon explicite cela. Les textes applicables ici sont multiples et s'y ajoute la jurisprudence florissante...

On peut citer la loi 89-462 qui dit (article 7) :

[citation]

Le locataire est obligé :

[...]

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

[/citation]

Et le code civil :

[citation]Article 1353

Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 4

Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.[/citation]

De ce second texte, on en conclut que le bailleur qui réclame dédommagement à son locataire doit prouver que celui-ci a commis les dégradations qu'il lui reproche. Or, le seul moyen d'apporter cette preuve, ce sont les états des lieux.

En l'absence de mention claire dans l'état des lieux de sortie des dégradations, le bailleur doit prouver par tout autre moyen que c'est bien son locataire qui les a commises, ce qui est pratiquement impossible...

Par **nivine Hanafi**, le **29/05/2017** à **13:34**

Ok parfait !

Merci beaucoup de votre aide !