



État des lieux d'entrée

Par Ivan17

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement (à Dijon) que je mets en location depuis plusieurs années. Mon précédent locataire a causé de nombreuses dégradations, et en conséquence, je lui ai facturé une partie des travaux de rénovations et d'entretien, mais il ne veut pas payer (il prétend que les dégradations étaient déjà présentes).

Par exemple, le parquet de la chambre comporte de nombreuses rayures profondes qui n'étaient pas présentes quand le locataire a emménagé. Ces rayures n'étaient pas mentionnées dans l'état des lieux d'entrée mais il n'était pas mentionné non plus que le parquet était en bon état. En fait, dans la case "état d'usure" concernant le sol de la chambre, rien n'est mentionné (la case est vide). D'un point de vue juridique, est-ce qu'on peut considérer malgré tout que le parquet était en bon état quand le locataire a emménagé?

J'aurais besoin d'une réponse claire et précise svp avec si possible des textes de loi correspondants.

Merci pour votre aide!

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce qui n'est pas noté dans l'état des lieux d'entrée est réputé remis en bon état.

article 3-2 de la loi 89-462

A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

article 7 de la loi 89-462

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 ;

La charge de la preuve incombe au locataire.

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL.