



Contestation état des lieux et arrêter paiement

Par Nad77

Objet : Contestation de l'état des lieux de sortie et des indemnités j'ai envoyé ce mail à mon ancien bailleur Madame, Monsieur, Je fais suite à l'état des lieux de sortie réalisé le 29 août 2025 concernant mon ancien logement occupé pendant 23 ans (du 1er décembre 2004 au 29 août 2025). Après analyse du document « État des indemnités dues pour non-exécution des réparations locatives », je conteste les montants facturés pour les raisons suivantes :

1. Application incorrecte de la vétusté Selon la loi ALUR, le décret du 26 août 1987, et les grilles de vétusté utilisées par les bailleurs sociaux, les éléments suivants sont intégralement amortis après 23 ans : Peinture (durée de vie : 7 ans) Sols PVC (durée de vie : 10 ans) Plinthes (durée de vie : 10 ans) Évier, lavabo, baignoire (durée de vie : 10 à 15 ans) Portes, serrures, volets (durée de vie : 10 à 15 ans) Électricité (durée de vie : 10 ans) Or, l'état des lieux me facture encore des remplacements complets de ces éléments, alors qu'ils sont amortis à 100 % depuis de nombreuses années.

2. Facturations injustifiées Les postes suivants ne peuvent légalement pas m'être imputés : Peinture complète du logement : 415,15 € Sols complets : 516,04 € Plinthes : 100,89 € Évier / baignoire / lavabo : 102,85 € Serrures, garnitures, tringles, volets : divers montants Électricité (DCL, moulures) : divers montants Ces facturations relèvent de l'usure normale, non imputable au locataire

3. Montant réellement dû Après 23 ans d'occupation, seuls peuvent être retenus : Éventuel nettoyage si réellement justifié Éventuel bip manquant si non restitué Le montant total réellement dû est donc très inférieur aux 1 487,60 € réclamés.

4. Demande Je vous demande donc : La révision complète de l'état des lieux de sortie L'annulation des facturations liées à des éléments amortis L'émission d'un nouveau décompte conforme à la loi Dans l'attente de votre retour, je reste disponible pour tout échange. Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Elle a refusé par appel même pas un mail en disant que j'ai signé l'état des lieux et déjà commencer à payer que puis je faire merci et si j'arrête de payer je risque quelque chose

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre mail n'a aucune valeur juridique. Toute contestation doit être adressée par courrier RAR au bailleur.

Ce n'est pas "l'état des lieux" qui vous facture, c'est le bailleur. Il a apparemment fait des erreurs dans son calcul, ce sont ces erreurs que vous devez souligner, et demander de modifier le décompte de sortie mais vous ne pouvez pas demander de modifier l'état des lieux après signature.

Ensuite s'il ne répond pas, vous pourrez saisir la commission départementale de conciliation, puis si besoin le tribunal.

D'avoir déjà payé une partie ne vous enlève pas le droit de contester.

A lire :

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Par kang74

Bonjour

Vous avez signé l'état des lieux de sortie ?

Vu les sommes, il semble qu'un coefficient de vétusté a été appliqué .

Vu les dates , il y a à mon avis déjà SATD, et/ou recouvrement : effectivement le fait d'avoir demandé accepté/demandé un échancier change la donne .

Allez faire étudier l'ensemble de vos documents à la maison de la justice et du droit