



Difference chiffrage/devis + nouveaux travaux declares tard

Par juriUser

Bonjour à tous,

Je viens vous demander aide et conseils.

Je suis ancien locataire et actuellement en désaccord avec l'agence immobilière qui gère ma précédente habitation.

Suite à l'état des lieux de sortie, on me prélève 500 euros sur mon dépôt de garantie pour des travaux qui me paraissent abusif.

J'ai envoyé une lettre avec accusé de réception explicative de mon désaccord.

Deux point me questionnent particulièrement :

-l'agence immobilière n'a justifié les travaux que via un chiffrage issue d'une entreprise tierce de constat immobilier. Il s'agit d'une estimation de prix avec le détail de chaque travaux.

Est-ce qu'un chiffrage peut se substituer à un devis (dont le prix est fixe) ou bien leur retenue n'est pas justifiée ?

-Suite à ma lettre recommandée, j'ai eu un retour de l'agence qui contredit mes différents arguments et me fournis un nouveau chiffrage de 1500 euros avec plusieurs travaux estimés supplémentaire. On m'explique qu'il n'en avaient initialement retenue qu'une partie (d'où les "seulement" 500 euros demandé) mais que si je persistais dans le désaccord, le litige se ferait sur la base de ce chiffrage de 1500 euros et non du chiffrage de 500 euros qu'on m'a fournis initialement.

On-t il le droit de mettre à jour leur demande en m'imputant de nouveaux travaux plus de deux mois après mon état des lieux de sortie ?

Enfin, une question plus de conseil : dans quelle mesure dois-je répondre à leur mail ? Ils me posent une question directe en me demandant si je souhaite poursuivre mon désaccord. Toutefois comme ils me paraissent de mauvaise foi , je n'ai pas envie de perdre du temps et de l'énergie à leur répondre. Toutefois je ne veux pas que cela me porte préjudice si l'affaire devait aller plus loin. Que me conseilleriez vous ?

Je reste à votre disposition si besoin de précisions supplémentaire

En vous remerciant d'avance de vos conseils :-)

Par morobar

Bonjour,

Pour commencer il faut comparer les états des lieux d'entrée et de sortie.

S'il existe des remarques sur l'EDL de sortie, le bailleur peut se contenter d'envoyer des devis (et non des factures) au locataire et se servir sur le dépôt de garantie.

Puisque vous êtes en possession d'une estimation détaillée des travaux, faire examiner celle-ci par une entreprise, qui vous donnera ainsi une indication du niveau de remise en état.

Partez du principe que ce que vous appelez un coup de balai en 5 minutes, c'est une facture de 40 ou 50 euro par une femme de ménage.

Par juriUser

Effectivement, je sais que le bailleur doit envoyer comme justificatif de travaux une facture et/ou un devis.

Dans le cas présent il s'agit d'un chiffrage fournis par une entreprise tierce de contrat immobilier qui renseigne une estimation de prix pour chaque travaux.

Est ce que cela peut se substituer à un devis ou suis-je en droit de réclamer un devis ou facture ?

J'ai également posé une seconde question sur ce sujet concernant la légalité du fait que le bailleur veut me facturer plusieurs des travaux supplémentaire (dont je n'avais jusque la pas connaissance) si je poursuit mon litige.

Par morobar

Dois-je poser cette question dans un nouveau sujet ?

Non
Le bailleur peut vous imputer tout ce qui est indiqué comme anomalie dans l'état des lieux de sortie.
Il vous a fait dans un premier temps une estimation prétendument amicale. Mais il peut toujours vous présenter des devis moins amicaux si vous persistez à résister selon lui, abusivement.
C'est pourquoi je vous ai suggéré de faire établir votre propre estimation qui vous donnera une idée de la conduite à, tenir.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le bailleur ne peut pas vous imputer des travaux selon son bon vouloir. Il doit s'appuyer sur les dégradations notées sur l'EDLS en comparaison avec l'EDLE, et justifier les montants par un devis ou une facture.

Toutefois si vous contestez le chiffrage, il pourra aussi finir par vous présenter un devis encore plus élevé...

De ce fait, la situation est délicate. Vous devez déjà contester par courrier RAR (oubliez les mails) et ensuite saisir la commission de conciliation et/ou directement le tribunal.

A lire :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301
[/url]