Facturation abusive après état des lieux

Par Camish

Bonjour,

J'ai signé un bail de location le 10/05/2022 ou il était bien stipulé que l'entretien de la climatisation était à ma charge.
J'ai quitté ce logement le 4/10/2022, j'y ai donc habité moins de six mois.
L'état des lieux de sortie était sans défaut.
Deux mois plus tard, le 6/10/2022, j'ai relancé l'agence car je n'avais toujours pas reçu mon chèque de caution.
L'agence vient de me l'envoyer en me facturant 250? de frais d'entretien de climatisation. L'intervention a été effectuée le 29/11/2022.
Je voudrais savoir dans quelle mesure ils sont dans leurs droits ou non sachant que j'y ai habité moins de six mois, qu'ils me l'ont facturé sans me prévenir, que lors de l'état des lieux il ne m'a pas était demandé la facture d'entretien que j'aurai pu faire puisque l'agent a dit « de toute façon vous n'y avez pas habité longtemps », qui plus est je ne me suis pas servie de la climatisation.

Merci de votre aide,
C.

Par AGeorges

Bonjour Camish,

L'EDLS est la base. Il doit être contradictoire, lister les anomalies ou manquements constatés et être signé par les deux parties.

Il n'est pas possible de retenir de l'argent du DG pour des éléments qui n'ont pas été notés sur l'EDLS.

C'est mon AVIS.

Par yapasdequoi

Bonjour
Peu importe si vous avez utilisé ou pas la climatisation.
Avez-vous une preuve de la date du précédent entretien de cette climatisation ?
Comme c'est annuel, et selon la date, c'est à votre charge... ou pas !

Si vous souhaitez contester, commencez par un courrier RAR au bailleur pour demander la restitution du DÉPÔT DE GARANTIE (pas caution)
Ensuite vous pourrez saisir la commission de conciliation et/ou le tribunal. C'est gratuit mais parfois long....

Ou encore consultez votre ADIL.

Par janus2

Bonjour AGeorges,

L'EDLS est la base. Il doit être contradictoire, lister les anomalies ou manquements constatés et être signé par les deux parties.

Il n'est pas possible de retenir de l'argent du DG pour des éléments qui n'ont pas été notés sur l'EDLS.

L'état des lieux se contente de décrire ce que l'on voit du logement.

Il n'a pas d'impact sur l'apurement éventuel des comptes, comme par exemple des charges restant à payer ou comme ici, l'entretien éventuel d'une chaudière ou d'une climatisation.

Par AGeorges

Bonjour Janus,

Une des clauses 'gouv.fr' de l'EDLS mentionne :

Pour chaque pièce et partie du logement, description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Elle peut être complétée d'observations ou de réserves et illustré d'images.

C'est un excellent moment pour vérifier si le chauffe-eau a été entretenu, ou le chauffage, la VMC et autres équipements.
C'est d'ailleurs ce qui a été fait ici, puisqu'il y a eu des échanges informels sur le sujet. Il est dommage que ces échanges n'aient donné lieu à aucun formalisme.
Je ne vois donc aucune raison pour que l'histoire de l'entretien d'une partie des équipements ressorte après leur vérification.
Il n'y a eu AUCUNE demande pour savoir si un entretien a été fait sur un équipement inutilisé. L'agence semble s'être contentée de faire passer le technicien de maintenance, lequel n'a bien sûr pas refusé le boulot, c'est bien naturel et ensuite, l'agence à facturé l'ancien locataire.
Cela me semble parfaitement abusif.

Par janus2

C'est un excellent moment pour vérifier si le chauffe-eau a été entretenu, ou le chauffage, la VMC et autres équipements.

Ce n'est pas ce qui est demandé. L'EDL doit décrire l'état des équipements, c'est tout, comme le ferait une photo. A ce niveau, il n'est pas demandé d'indiquer si l'équipement a bien été révisé, cela ne se voit pas dessus.

En revanche, à chaque entretien, le locataire doit fournir au bailleur une attestation du professionnel qui l'a réalisé. C'est ce document qui fait foi. Si le locataire n'a pas fourni l'attestation, c'est que l'entretien n'a pas été fait, ce que d'ailleurs ne nie pas ici le locataire...

Par AGeorges

Bonsoir Janus,

Ma vision de l'EDLS est plus précise que la vôtre.
Quand je lis "Elle peut être complétée d'observations ou de réserves", je comprends que si l'on vient de regarder une cheminée, c'est le bon moment pour demander si elle a bien été ramonée, de suggérer de présenter la facture et de noter une réserve sur l'EDLS si cela n'a pas été fait ou qu'aucune preuve n'a été fournie.

En plus, une agence qui dit, "bon, vous n'avez pas utilisé la cheminée, y'aura pas de problème" et qui, ensuite, la fait ramoner sans savoir si c'est utile et envoie la facture au locataire parti, me semble tout à fait abusif.

Par yapasdequoi

Non, ce n'est pas l'état des lieux qui indique l'entretien de la climatisation, ni du ramonage d'ailleurs.
C'est l'attestation d'entretien fournie par le prestataire.
Si absence du document, la refacturation au locataire est légale.

Par AGeorges

Oh la la !

Bien sûr, c'est évident et je ne dis pas le contraire.
Ce que je dis c'est que l'EDLS est le MEILLEUR moment pour demander ces documents.
On remet les documents d'entretien, on établit l'EDLS, on y note que l'on a remis les documents d'entretien, on le signe, on rend les clefs et on s'en va.

Ceci si l'on n'a rien fait avant. Sinon, envoyer une copie de la facture d'entretien, une fois que c'est fait, au bailleur, n'est pas forcément une mauvaise idée non plus.

D'ailleurs, en langage courant, "faire un état des lieux", c'est faire le tour d'une situation, pas seulement regarder si le chat a griffé le bas du papier peint. Et la situation d'un locataire qui quitte un logement est bien de faire le tour de ce qu'il était censé faire, l'état physique du logement étant une partie de cette 'situation'.