



Non remboursement des dégradations causées par le locataire

Par Ivan17

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement situé à Dijon et je mets cet appartement en location depuis plusieurs années. Mon précédent locataire a quitté le logement fin novembre 2023. J'ai constaté qu'il avait causé de nombreuses dégradations, et en conséquence, je lui ai facturé une partie des travaux de rénovations et d'entretien. Au total, il y en a pour 2203.78 euros moins les 800 euros de caution que je ne lui ai pas rendus : 1403.78 euros. Je lui ai envoyé une mise en demeure fin janvier avec toutes les pièces justificatives mais il ne veut pas me rembourser. Je lui ai envoyé une relance en avril, mais il ne veut rien entendre, prétendant qu'il n'a causé aucune dégradation. L'état des lieux de sortie a bien été rédigée et signée par les deux parties. Les travaux de rénovations et d'entretien sont parfaitement cohérents avec les éléments mentionnés dans l'état des lieux de sortie.

Un point sensible du litige concerne l'état des lieux d'entrée. L'état des lieux d'entrée a été fait en présence de mon père (qui me représentait parce que je vis aux États-Unis) et du locataire le jour de la remise des clés. Le problème, c'est que mon père a égaré l'état des lieux d'entrée, donc je ne possède plus ce document. Le locataire prétend qu'une copie de l'état des lieux d'entrée ne lui a jamais été remise, alors que mon père affirme le contraire (i.e., qu'il lui a bien remis une copie de l'état des lieux d'entrée). Le fait est que ni le locataire ni moi, en tant que propriétaire, ne possédons l'état des lieux d'entrée. L'article 1731 du Code civil prévoit qu'en l'absence d'état de lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été remis en bon état, mais est-ce que la présomption de responsabilité repose sur le locataire dans ce cas de figure?

Le locataire invoque l'article 3 du décret n° 2016-382 : « L'état des lieux, établi sur support papier ou sous forme électronique, est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de sa signature. » Le locataire prétend que comme un exemplaire de l'état des lieux d'entrée ne lui a pas été remis le jour où il a été fait, il ne peut pas être tenu responsable des dégradations. Mais est-ce que c'est au locataire de prouver que l'état des lieux d'entrée ne lui a pas été remis (si oui, comment)?

D'après l'article 3-2 de la loi n° 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. »

Je n'ai jamais fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux d'entrée ou à sa remise. Est-ce que c'est à moi de prouver que l'état des lieux a été remis au locataire (et donc que je n'ai jamais fait obstacle à l'établissement ou la remise de l'état des lieux)? Où est-ce que c'est au locataire de prouver que j'ai fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux d'entrée ou à sa remise (si oui, de quelle façon)?

Je tiens à ajouter que je ne possède pas de preuve qui indiquerait que je lui ai remis l'état des lieux d'entrée. Et visiblement, le locataire ne possède pas de preuve qui indiquerait que je ne lui ai pas remis l'état des lieux d'entrée (ou que je me serais opposé à sa remise).

Je vous serez très reconnaissant si vous pouviez l'éclairer sur ces détails.

J'ai besoin d'une réponse claire et précise avec si possible des textes de loi, des références à des problèmes similaires, et des procédures antérieures.

Merci pour votre aide!

Par yapasdequoi

Bonjour,

En l'absence d'état des lieux d'entrée, les lieux sont réputés remis en bon état.
Article 1731

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Puisque personne ne peut plus rien prouver concernant cet état des lieux d'entrée, on revient aux bases.

La charge de la preuve incombe au locataire selon l'article 7 de la loi 89-462

"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 ;"

D'autre part l'article 22 concernant le dépôt de garantie (pas caution) indique :

"déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Il vous appartient de justifier les montants par des devis ou factures après avoir déduit la vétusté.

Puisque le locataire persiste dans son refus de payer les dégradations que vous avez justifiées (?) vous pouvez saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

Par Ivan17

Merci beaucoup pour votre réponse!