



Ampoules non précisées sur état des lieux d'entrée

Par **alb01**, le 17/03/2014 à 13:33

Bonjour,
Suite à notre départ nous avons retirés toutes les ampoules de notre logement.
De mémoire, il n'y avait pas d'éclairage lorsque nous étions arrivés.
Lors de l'état des lieux de sortie, le propriétaire s'est fortement remonté contre nous car soit disant il y aurait eu des ampoules dans toutes les pièces a notre arrivée. Il n'a pas voulu entendre raison, alors que pourtant il n'est pas précisé sur l'état des lieux d'entrée si les ampoules étaient bien présentes. Sur l'état des lieux de sortie, il a précisé "ampoules manquantes", et nous avons signés. Nous nous sommes dit que nous ne voulons pas aller a l'affrontement, nous avons donc décidé que quelques euros ca ne changerait pas grand chose.
Aujourd'hui le propriétaire m'appelle pour me dire qu'il a mandaté une société pour remplacer ces ampoules, et que la main d'oeuvre sera en partie à notre charge.
J'ai peur que celui-ci, qui refait a neuf son appartement, en profite pour nous retirer le dépôt de garantie. En effet, l'installation électrique est vétuste, hors normes.
Sur l'état des lieux d'entrée n'est pas précisé s'il y avait douille ou ampoule.
Pour moi c'est clair : ce n'est pas sur l'état des lieux, donc nous n'avons pas a payer.
J'étais prêt a remplacer moi même, j'ai même déjà acheté douilles et ampoules, mais il refuse que je vienne le faire.
Qu'en pensez vous ?
De plus, puis je exiger de sa part le détail des interventions des électriciens, ou a-t-il le droit de nous facturer sans aucun justificatif. Je veux éviter de me retrouver avec une facture de 200€ voire plus.
merci de vos réponses

Par **Lag0**, le 17/03/2014 à 13:44

Bonjour,
Vous interprétez mal...
S'il n'y a rien de noter sur l'état des lieux d'entrée au sujet

des ampoules, c'est donc que le logement vous a été remis en bon état de réparation à ce niveau, donc qu'il y avait des ampoules.
C'est s'il n'y en avait pas qu'il aurait fallu le faire noter.
Votre bailleur est donc en droit de vous facturer l'intervention d'un professionnel pour mettre des ampoules dans chaque pièce.

Par **J A Puszta**_{old}, le **18/03/2014 à 01:31**

Bonjour,
Sans avoir de réponse, bien que souvent il n'y a pas toutes les ampoules quand on entre dans un logement mais que tout le monde s'en moque. Le mieux ici semble de les remettre ces ampoules car les propriétaires ont la fâcheuse manie d'éroder les cautions, caution qui est déjà anormale à la base, chacun ses convictions...
Concernant la réponse de "Lag0", sa déduction semble gratuite. Il faudrait citer des sources législatives ou jurisprudentielles, car présumer que si rien n'est marqué c'est qu'il y a des ampoules est osé. Moi je penche pour le document écrit, où tout doit figurer, et si ça ne figure pas c'est qu'il n'y a pas lieu d'évoquer la chose. Car à pousser jusqu'au bout la logique, si tout fonctionne il n'y aurait aucun état des lieux, or ce n'est pas le cas, on décrit aussi les choses qui fonctionnent et qui sont présentes ; par exemple s'il y a un réfrigérateur on le met, alors pourquoi on ne mettrait pas une ampoule...
Cordialement, Joe.

Par **Lag0**, le **18/03/2014 à 07:03**

Bonjour J A Puszta_{old},
Je vous rappelle que le code civil précise qu'en l'absence d'état des lieux, le locataire est réputé avoir reçu le logement en parfait état de réparation.
C'est sur ce point que je m'appuie et non pas une déduction gratuite.
Ainsi, ce qui n'est pas évoqué dans l'état des lieux est censé être en bon état. C'est le cas de l'installation électrique et de ses accessoires (prises, interrupteurs, douilles, ampoules).
[citation]Article 1731
Créé par 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.
[/citation]

Par **cocotte1003**, le **18/03/2014 à 08:26**

Bonjour, en réponse à J A Puszta_{old}, la dégradation des biens d'autrui n'est pas autorisée pas la loi, il est donc normal que le locataire remette à ses frais le bien en état conforme à l'état des lieux d'entrée. Quand il ne le fait pas, le bailleur se sert de la somme prévue à cet effet.. la loi appelle caution, une ou plusieurs personnes qui s'engage par écrit à payer le loyer et les charges si le locataire ne le fait pas. Ce que vous appelez caution est appelé dépôt de garantie, cordialement

Par **jibi7**, le **18/03/2014 à 08:43**

[smile25]bjr cdt bjr cdt....[smile25]
A l'époque où je changeais régulièrement de logement et

ou les sites et codes , défenses de ..n'existaient pas,..de mémoire il était requis de pouvoir trouver à l'arrivée dans les lieux (donc le laisser au départ) au minimum un éclairage par appartement ou pièce : le bon sens ou la bienséance (aucune loi pour ça!) voulaient en effet que pour vérifier la présence d'électricité, permettre les visites et l'état des lieux en dehors des heures de jour et permettre les emmenagements sans danger quels qu'en soit l'heure.
Puis je me permettre de m'étonner qu'il faille un site juridique et des lois pour ça ?
[smile31]

Par **moisse**, le **18/03/2014** à **09:55**

Bonjour,
[citation]Puis je me permettre de m'étonner qu'il faille un site juridique et des lois pour ça [/citation]
A force de regarder les feuillets TV américains, nous sommes entrés dans une ère procédurière pour un oui ou pour un non, en espérant en général invoquer une erreur inexistante pour échapper à nos obligations.
Aujourd'hui à chaque petit travers on ne fait plus confiance au bon sens, on pond une loi circonstanciée...
Il n'y a qu'à lire ici le nombre de gens qui veulent porter plainte pour une affaire civile, qui pensent que pour 3 francs 6 sous la justice va ouvrir une instruction et mobiliser tout un corps d'enquêteurs...
Ici on se bat pour 3 ou 4 ampoules qu'on a soigneusement récupéré, qui seront perdues dans les cartons lors du prochain emménagement, et que maintenant il va falloir rembourser avec au passage le coût de la main d'œuvre.

Par **J A Pusztay_old**, le **18/03/2014** à **11:26**

Bonjour,
A Lag0,
Excellente réponse motivée en droit cette fois, donc c'est la preuve testimoniale ici, ça doit faire 50/50%.
Cordialement, Joe.