



Problème caution et remise à neuf

Par **coppelie**, le **01/02/2014** à **14:40**

[fluo]bonjour[/fluo]

Je viens aujourd'hui me renseigner à la suite de la non restitution de ma caution de 800 euros avec une facture de 1700 euros supplémentaires.

J'attendais ma caution depuis novembre (ayant rendu mon logement en Aout) je viens de recevoir un mail de mon ancienne propriétaire avec le coût des travaux et "une facture" avec cette somme.

Nous avons pris soin de l'appartement pendant 6 années de location. La propriétaire nous facture :

- plus de 1200 euros de peinture pour deux pièces de 10 m² chacune, sachant que les peintures étaient en bon état à l'exception d'une tâche de 5 cm très légère (invisible à l'oeil nu, il faut s'approcher à 10 cm du mur pour la percevoir) et de quelques trous (cadres accrochés dans chacune des pièces, là aussi invisible à l'oeil nu- c'est d'ailleurs moi qui ai fait voir ces trous lors de l'état des lieux de sortie) + traces (très légères dans la chambre)
- plus de 500 euros pour le changement de convecteurs électriques EN ETAT DE MARCHE (nous avons vérifié avec la propriétaire lors d l'état des lieux de sortie), à cause de quelques rayures sur le dessus (rayures discrètes dues au nettoyage avec éponge).
- Plus de 500 euros pour le remplacement du linoleum. Noté passable à notre entrée dans l'appartement et passable à notre départ.
- 100 euros pour le remplacement d'un placard dans la cuisine (qui ne s'ouvrirait plus) alors que chaque placard avait été ouvert pour vérifier la propreté lors de l'état des lieux de sortie.

- 60 euros pour le changement du miroir de la SDB (qui n'était pas cassé mais vieillissant)

- plus de 300 euros pour la remise en état d'un petit bout de mur (30 cm²) , que nous avons poncé et repeint, dans la SDB dont la peinture s'écaillait à cause de l'humidité. Nous l'avions prévenue un an après notre entrée dans le logement, elle n'a pas fait de travaux, il aurait fallu carreler cet endroit, et avons vécu les années suivantes avec notre fenêtre entrouverte 24h/24h dans la SDB.

Et encore d'autres sommes pour de petites choses...

Dans la mesure où celle-ci nous réclamait plus de 700 euros de charges d'eau lors de l'annonce de notre départ, et dans la mesure où nous avons déjà régularisé les charges après 2.5 ans d'habitation (800 euros + augmentation des charges mensuelles), nous nous sommes méfiés et avons photographié l'appartement une heure avant l'état des lieux de sortie. Les photographies prouvent donc que le logement n'était pas dégradé mais plutôt bien entretenu pour 6 années d'habitation.

Aujourd'hui, elle nous informe, à cause de notre demande de factures, qu'il y a eu une erreur dans le calcul des charges et que nous ne lui devons rien mais que nous devons en revanche lui régler les travaux de remise en état.

Or il nous semble qu'il s'agisse bien plutôt de travaux d'embellissement pour la revente de son appartement (que nous avons vu sur un site immobilier).

L'EDL mentionne des "de multiples trous" dans le mur du salon (c'était des trous de punaises), l'EDL mentionnait trous mur cuisine 2x, mur côté cheminée 3x et mur fenêtre 1x.

Pour la chambre il est noté "tâche noire mur" "tâche mur gauche" "tâche radiateur" (ces traces sont vraiment peu visibles comme le prouvent nos photos.

Pour le linoléum, l'EDL mentionne passable, plusieurs déchirures et tâches (c'était en fait des rayures et les tâches étaient peu visibles, mais nous avons signé pour ne pas contrarier notre propriétaire) et l'EDL mentionne passable, déchirure entrée, coin recollé suite arraché"

Quels sont nos recours et que pouvons-nous faire?

Vous remerciant pour votre aide...

Par **cocotte1003**, le **01/02/2014 à 15:37**

Bonjour, dans la mesure où vous avez signé l'état des lieux de sortie où sont notés les taches et les trous et que ces derniers n'étaient pas notés sur l'état des lieux entrant, il ne vous reste plus qu'à payer. Les photos ne sont pas des preuves du fait qu'elles n'ont pas été faites par une personne assermentée. Vous ne réglez que les dépenses dues à une différence entre les deux états des lieux et uniquement ce qui est noté et sur présentation de devis ou factures, cordialement

Par **moisse**, le **01/02/2014** à **18:42**

Bonsoir,

Ajoutons pour nos lecteurs que "trous dans le mur" est une notion ouvrant la porte à toutes sortes de controverses.

J'ai eu un locataire ayant cassé une cloison sur 20 cm de diamètre par maladresse en emportant un morceau de brique, simplement en voulant faire un trou pour passer un câble HI-FI.

Alors quand il s'agit d'un trou de punaise, pourquoi ne pas le mentionner comme tel.

Par **coppelie**, le **01/02/2014** à **19:13**

C'est justement pour ça que notre état des lieux est problématique. Car ce sont réellement des trous de punaises.

Je me dis qu'heureusement des "trous" avaient déjà été mentionnés dans l'EDLe... ce qui peut montrer notre bonne foi.

Si l'on compare textuellement les deux états des lieux on trouve ceci:

1) Pour le salon

L'EDL mentionne des "de multiples trous" "côté cuisine, cheminée et fenêtre"

L'EDLe mentionnait "trous mur cuisine 2x, mur côté cheminée 3x et mur fenêtre 1x."

L'état général est noté "BIEN" à l'entrée et [s]entre[s] "BIEN" et "PASSABLE" à la sortie.

Il y avait 4 mentions possibles (TB/B/Passable/Médiocre)

2) Pour la chambre:

L'EDLe mentionne TB

L'EDL mentionne plusieurs tâches, tâche radiateur, tâche longue noire haut radiateur.

PASSABLE

J'ai aussi trouvé ceci sur internet:

"Le bailleur peut-il déduire toute la facture ?

Oui s'il s'agit d'une réparation ou de l'entretien d'un équipement que le locataire aurait négligé de faire. [s]Non s'il faut remplacer l'élément dégradé[s] (moquettes, papiers peints, robinet, par exemple) car le propriétaire ne peut facturer au locataire une valeur à neuf. Il doit appliquer un abattement pour tenir compte de la vétusté, c'est-à-dire de l'âge de l'élément en question. Or il n'existe pas encore de "grille de vétusté" légale, et l'on doit se référer aux usages en la matière. Cette prise en compte de la vétusté est donc aléatoire et engendre souvent des discussions entre bailleur et locataire"

Pour les photos, n'ont-elles réellement aucune valeur? Ne peut-on pas les montrer pour prouver la véracité de nos propos?

Par **aliren27**, le **01/02/2014** à **20:27**

bonjour,
les photos n'ont aucune valeur, car aucun moyen de prouver qu'elles ont bien été prises au moment de votre départ. Seules celles prises par un agent assermenté a valeur de preuve. Quant a l'EDL, si vous l'avez signé, c'est que vous reconnaissez les "trous" qu'ils soient de punaises, de vis ou de souris. D'Où l'importance d'Être très précis lors des différents EDL. Si vous ne vouliez pas etre susceptibles d'avoir une retenue sur le DG, il fallait faire les petites réparations (a la charge du locataire) et restituer l'appartement dans l'état initial (la vétusté ne peut pas faire l'objet d'une retenue sur DG)

Cordialement

Par **moisse**, le **02/02/2014** à **08:39**

Bonjour,
[citation] Il doit appliquer un abattement pour tenir compte de la vétusté, c'est-à-dire de l'âge de l'élément en question.[/citation]
Hélas en matière de responsabilité civile il n'y a pas de vétusté.
La règle est la remise en état antérieur comme si le sinistre n'avait pas eu lieu.
La réparation (en termes de dommages et intérêts) doit être intégrale.
C'est ainsi qu'en matière de responsabilité automobile, la valeur est estimée d'après la cote de vente d'occasion significative de la remise en état antérieure avec un véhicule similaire.
En matière de réparations locatives ce n'est pas pour autant qu'une remise à neuf est tolérée, c'est du cas pas car.
Pour ce qui est des photos elles ont de moins en moins de valeur compte tenu des instruments de retouche à disposition des simples particuliers.

Par **Lag0**, le **02/02/2014** à **11:05**

Bonjour moisse,
Nous en avons plusieurs fois discuté. Vous dites "la règle est la remise en état antérieur comme si le sinistre n'avait pas eu lieu", or vous savez bien que c'est impossible. On ne peut pas repeindre une pièce avec une peinture déjà vieillie de 15 ans, on ne peut que repeindre à neuf.
C'est pourquoi, la facturation au locataire se doit de tenir compte de la vétusté, contrairement à ce que vous dites.
Car soit il serait possible de remettre la pièce à l'état antérieure et effectivement, là, le locataire devrait supporter la totalité des frais (mais c'est impossible), soit on remet la pièce à neuf, mais le locataire doit se voir facturer seulement une partie du cout en tenant compte de la vétusté.

Par **coppelie**, le **02/02/2014** à **14:32**

Voici un comparatif détaillé des deux états des lieux pour chaque dépense, avec le coût estimé par la propriétaire, l'annotation de l'EDL entrée puis EDLsortie et mes remarques

personnelles qui ne figurent pas dans l'EDL. J'ajoute que ma propriétaire dit avoir perdu son exemplaire de l'EDL de sortie.

Comparaison des états des lieux

SDB :

1) Peinture plinthes : coût 94.20

EDLe PASSABLE

EDLs BIEN

2) Peinture plafond velux : coût 179.43

EDLe TB

EDLs PASSABLE « peinture écaillée sur plusieurs cm² et repeint par peinture brillante au lieu de mate.

Remarque : USURE/cause douche italienne juste en dessous du mur incliné

3) Radiateur : coût 69.90

EDLe TB/B

EDLs B/P Plusieurs rayures

Remarque : bon état de fonctionnement

4) Miroir : coût 48

EDLe TB

EDLs spots rouillés, surface réfléchissante derrière qui s'écaille

Remarque : usure/vétusté.

5) Nettoyage douche : 36

Remarque : pas de facture

SALON

1) Peinture : coût part pourcentage m² : 1054.92 (environ 527/pourcentage 50)

EDLe "trous mur cuisine 2x, mur côté cheminée 3x et mur fenêtre 1x." Bien + 3 taches mur gauche + mur avec cuisine

EDLs "de multiples trous" "côté cuisine, cheminée et fenêtre" Pasable/ Bien

Remarque : vétusté + usage normal (trou de punaises)

2) Linoléum part pourcentage coût 338 (environ 270.40/pourcentage 80)

EDLe Passable – carré à gauche remplacé

EDLs Passable – plusieurs trous et déchirures taches jaunes

3) Radiateur : coût 99

EDLe TB

EDLs Passable – tâches de dégoulinures

Remarque : fonctionne

CHAMBRE

1) Peinture : coût part pourcentage m2 : 1054.92 (environ 368.80/ pourcentage 35)

EDLe : TB

EDLs : PASSABLE – plusieurs taches sur le mur de droite, taches mur à droite de la fenêtre, plusieurs taches mur gauche, longue tache noire bas fenêtre haut radiateur.

2) Radiateur : coût 99.90

EDLe TB

EDLs fonctionne

Remarque : bon état de fonctionnement

CUISINE

1) Radiateur : cout 99

EDLe TB

EDLs Passable : nombreuses rayures de plusieurs cm sur le dessus fonctionne

Remarque : fonctionne

2) Plan de travail : 36

EDLe TB

EDLs passable : joints encrassés

Remarque : pas de facture pour le nettoyage

3) Porte meuble 119.16

EDLe TB

EDLs B élément le plus à gauche clé cassée

Remarque : tous les placards ont été ouverts lors de l'EDLs

ENTREE

1) Peinture frissette : coût part pourcentage m2 : 1054.92 (158.10/pourcentage 15)

EDLe TB

EDLs TB

2) Linoléum : part pourcentage coût 338 (71.60/Pourcentage 20)

EDLe Passable déchiré devant l'entrée de la cuisine

EDLs Passable plusieurs nombreux trous et déchirures

DIVERS

1) Ampoules 38.53

Remarque : OK

2) Prise internet + interrupteur : 80

Remarque : pas de devis pas de facture

Et les photos montrent un appartement en bon état réellement).

Par **moisse**, le **02/02/2014** à **17:42**

Bonsoir,

[citation] or vous savez bien que c'est impossible. On ne peut pas repeindre une pièce avec une peinture déjà vieillie de 15 ans, on ne peut que repeindre à neuf.

C'est pourquoi, la facturation au locataire se doit de tenir compte de la vétusté, contrairement à ce que vous dites. [/citation]

Je reste ferme sur ma position.

Rien n'a empêché le locataire de procéder à la remise en état par ses soins.

C'est comme au jeu de la patate chaude : comment aurait fait le locataire ?

Il aurait rebouché, poncé et repeint.

Hé bien le bailleur fait de même.

Mais là il se dit: voyons les frais c'est tant, on va minorer par 80% de vétusté et comme cela je n'ai même pas besoin de me XXX

C'est pour cela que je ne mélange jamais vétusté et remise en état.

Pour ce qui concerne les comparatifs des états des lieux, il semble que nombre de remarques sont consécutives à de l'humidité.

Par **aliren27**, le **03/02/2014** à **07:14**

bonjour,

voici ce que dit Maitre A.P.D concernant les jurisprudences en matière de vétusté.

la vétusté est à la charge du propriétaire.

La dégradation des divers éléments et embellissements loués ne peut être mise à la charge des locataires [fluo]qu'en cas d'usure anormale et distincte de la vétusté.[/fluo]

Donc, une peinture jaunie par le temps ne saurait être imputable au locataire.

Par contre la même peinture, avec des trous de punaises, des taches, ne relevant pas d'une usure normale est à la charge du locataire

possibilité de demander l'application du coeff de vétusté, mais si ce courrier ne fait pas effet, je ne suis pas persuadée que vous obtiendrez gain de cause devant le Tribunal...la jurisprudence ayant clairement défini que seule l'usure normale était à la charge exclusive du bailleur et que tout autre élément lui étant étranger relevait de la responsabilité du locataire.

et perso il y a trois ans dans un dossier, le bailleur que je "défendais" a obtenu gain de cause pour du papier peint griffé par un chat malgré le fait qui soit en état d'usage à l'EDL d'entrée. Le locataire s'est vu dans l'obligation d'assumer la facture dans la globalité, la réfection

devant du fait des griffures et non de l'usure normale du papier peint.

De ce fait, je rejoins moisse dans sa position qui est également la mienne.

Cordialement

Par **Lag0**, le **03/02/2014** à **07:55**

Personnellement, je maintiens aussi ma position qui est contraire à la votre !

Et bon nombre de jurisprudences également le confirme.

En particulier dans le cas du meublé où il est reconnu depuis longtemps qu'un bailleur ne peut pas facturer un meuble neuf au locataire en remplacement d'un meuble âgé de 15 ans lors de son entrée dans les lieux (jurisprudence dite du clic-clac).

S'il en est ainsi des équipements, je ne vois pas pourquoi la justice devrait voir d'un autre oeil la décoration. D'ailleurs, comme nous en avons déjà parlé, il existe dans le parc HLM une grille de vétusté depuis longtemps et un projet de loi reprend cette grille pour l'étendre au parc privé (loi qui se discute en ce moment il me semble). Cette grille devrait nous mettre d'accord puisque justement elle fixera le pourcentage que l'on peut facturer au locataire en fonction de l'âge de la décoration à refaire.

Par **aliren27**, le **03/02/2014** à **08:45**

libre a vous Lag0 de ne pas etre d'accord avec une avocate spécialisée dans l'immobilier. Comme je vous l'ai écrit, j'ai eu ce cas a défendre coté bailleur (pour une fois !!) et la juridiction de proximité lui a donné raison et a condamné le locataire en dernier ressort a payer l'intégralité de la remise en état de la pièce.

les HLM ont effectivement une grille de vetusté, mais les logements privés, rien d'officiel.

Simplement le fait qu'il n'est pas interdit de demander, mais nullement obligatoire d'accorder.

je vais essayer de retrouver dans mes archives le jugement et vous retranscrire mot a mot la décision du tribunal

Et voici ce qu'édite l'ADIL sur un document en ma possession. Je cite :

Selon l'article 7c) de la Loi du 6 juillet 1989, le locataire répond des dégradations et pertes survenant dans les lieux loués sauf à prouver 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 et ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant la vétusté. Ainsi, la Cour de cassation rejette les prétentions d'un locataire qui invoquait la vétusté pour s'exonérer des dégradations

survenues pendant la location (peintures à refaire, rebouchage de nombreux trous, faïence aux joints noircis par la moisissure et l'humidité, tapisseries décollées...) au motif que ces dernières étaient dues à un défaut d'entretien caractérisé

En principe, [fluo]le locataire n'est donc fondé à invoquer un coefficient vétusté applicable a son logement que si cet état ou son aggravation ne résultent pas de sa négligence, d'un aménagement ou d'un défaut d'entretien qui lui seraient imputables.[/fluo]

Cordialement

Par **Lag0**, le **03/02/2014** à **10:25**

Mais ce que vous citez revient tout à fait à ce que nous disions plus haut !

Le locataire est obligé de payer pour la remise en état du bien suite à sa dégradation moins la part qui ne résulte pas de sa faute mais qui est due à la vétusté. C'est exactement ce que vous soulignez en jaune !

En clair, le locataire fait une tâche sur un mur dont la peinture a 15 ans et est déjà bien défraîchie. Le défraîchissement en question (la vétusté) n'est donc pas de sa faute, seule la tâche l'est. Il est donc fondé à demander l'application d'un coefficient de vétusté puisqu'il doit réparation pour une tâche sur une peinture défraîchie et non sur une peinture neuve.

Par **aliren27**, le **03/02/2014** à **12:27**

[citation]Le locataire est obligé de payer pour la remise en état du bien suite à sa dégradation moins la part qui ne résulte pas de sa faute mais qui est due à la vétusté. C'est exactement ce que vous soulignez en jaune ! [/citation]

non, j'ai écrit :

le locataire n'est donc fondé à invoquer un coefficient vétusté applicable a son logement que si cet état ou son aggravation ne résultent pas de sa négligence, d'un aménagement ou d'un défaut d'entretien qui lui seraient imputables.

en clair : il n'est pas responsable et le bailleur prend a sa charge.

Il est responsable (négligence, aménagement ou d'un défaut d'entretien) il ne peut pas invoquer la vétusté Ce qui n'est pas pareil.....

il ne peut l'invoquer que si l'état des papiers peints est passé de TB a passable et que la durée de vie estimée (entre 5 et 7 ans) n'est pas atteinte et que le bailleur demande la réfection, mais en aucun cas si il a dégradé.

Cordialement

Par **Lag0**, le **03/02/2014** à **13:06**

Vous interprétez à votre façon...

Si la peinture est vieille et usée, vous conviendrez que ce n'est pas de la faute du locataire, c'est ce que vous écrivez (le locataire n'est donc fondé à invoquer un coefficient vétusté applicable a son logement que si cet état ou son aggravation ne résultent pas de sa négligence, d'un aménagement ou d'un défaut d'entretien qui lui seraient imputables).

Il est donc fondé à invoquer un coefficient de vétusté si la peinture complète doit être refaite par suite, par exemple, d'un trou qu'il a laissé en partant. En clair, il est responsable d'avoir fait un trou et doit en supporter les conséquences, mais il n'a pas à supporter les conséquences de l'usure normale de la vieille peinture.

Par **aliren27**, le **03/02/2014** à **15:40**

Avec tout le respect que je vous dois, je laisse tomber, car c'est vous qui interpréter.....
Un papier peint ayant 4 ans, un peu usé mais propre, doit être changé car griffé par des chats n'a pas à subir un coefficient de vétusté, car c'est par la faute du locataire qu'il doit être changé qu'il ait 1 mois ou 4 ans. Mais c'est cela que vous ne voulez pas admettre.

Pour moi le sujet est clos.

Je reviendrai vous poster la décision du tribunal qui va dans le sens que j'ai retracé.

Cordialement

Par **coppelie**, le **03/02/2014** à **16:37**

Je comprends que des griffures de chats sur le papier exigent réparation, mais des trous de punaise? (INVISIBLES, que j'ai moi-même mentionnés lors de l'EDLs par respect et honnêteté!

Me faire payer le changement de radiateurs en ETAT DE FONCTIONNEMENT?

Facturer la peinture des plinthes de la SDB alors que l'état est meilleur sur l'EDL de sortie qu'à l'entrée.

Facturer 1050 euros de peinture pour trois pièces dont l'entrée qui est notée TB?

Ne puis-je donc rien faire?

Je ne dis pas que je ne dois rien payer mais je refuse de payer la remise à neuf (au goût du jour) et l'embellissement du logement!

Par **moisse**, le **03/02/2014** à **16:50**

Bonjour,

Je crois qu'on a fait le tour de la question.

La grille de vétusté si un jour elle apparaît, va créer plus de litiges que de solutions.

En matière de responsabilité automobile, cette vétusté n'existe pas, heureusement, car certains véhicules tiennent mieux la cote que d'autres, conservent une valeur résiduelle fonction de la demande.

On a même connu des véhicules neufs n'ayant jamais roulé revendus plus chers (donc d'occasion) que neufs (FERXXX F50 par exemple).

Par **coppelie**, le **03/02/2014** à **17:17**

"il ne peut l'invoquer que si l'état des papiers peints est passé de TB a passable et que la durée de vie estimée (entre 5 et 7 ans) n'est pas atteinte et que le bailleur demande la réfection, mais en aucun cas si il a dégradé."

Je vous cite. Pour mon cas les 1050 euros de peinture concernent 3 pièces

L'entrée : TB aux deux EDL

Le salon : B à l'entrée / Bien/passable (entre les deux) à la sortie + remarque : trous (qui étaient des trous de punaise)

La chambre : TB à l'entrée, Passable à la sortie avec comme remarques : plusieurs tâches, tâche noire mur gauche etc... (c'étaient des tâches, ou plutôt des traces ou marques liées aux meubles, marques dues au chauffage, en aucun cas des tâches réellement visibles et importantes).

Je vous remercie en tout cas pour vos remarques...