conflit caution EDL sortie, plafond jauni

Par **superalcalin**, le **03/12/2008** à **14:41**

Bonjour,
Mon amie à fait l'état des lieux de sortie de son appartement, logement qu'elle à occupé 3 ans. Le logement n'a subit aucune dégradation mais la propriétaire à fait remarquer un jaunissement du plafond et des meubles,du selon elle à la cigarette, et demande le remboursement des frais de rénovation (peinture + lessivage).

Je précise que le logement était loin d'être neuf quand mon amie est arrivée (les murs n'ont jamais était d'un blanc éclatant et le papier peint était arraché) et sans remettre en cause le tabac, selon moi la cause peut venir de plein d'autre chose car jaunissement très léger (pas de hotte dans la cuisine, radiateur électrique ancien, vieillissement naturel,...).

De plus mon amie ayant bénéficiait d'un préavis réduit(rupture brutal de contrat), la bâilleuse à très mal pris l'affaire et semble vouloir récupérer le maximum d'argent.

L'état des lieux d'entrés ne précisait rien quand à la couleur ou le vieillissement du plafond et des meubles.

L'état des lieux de sortie à déjà était signés et il à été noté jaunissement plafond du à cigarette.
Mais rien sur la part du remboursement, la propriétaire nous à juste dis oralement que l'on devrait rembourser l'ensemble des travaux ou les effectuer nous même (elle attend un remise à neuf).

nous avons essayé d'etre arrangeant et avons donc proposé au propriètaire de repeindre les plafonds et meubles nous meme, elle se plaint qe le travail sera mal fait (elle veut un plafond neuf).
Si je lui propose de faire venir un professionnel elle dis que l'on choisira le mauvais.

Je veut bien croire que le préjudice puisse exister mais la autant de mauvaise foi. Elle ne veut vraiment pas entendre parler d'arrangement, et veut recuperer un logement neuf, il est hors de question pour nous de payer des travaux qui devrai etre a sa charge (le logement nétait pas neuf quand mon amie est arrivé, nous voulons le rendre dans l'état on nous l'avons trouvé).

je voulais donc savoir si dans ce cas le locataire est bien responsable, et si oui dans qu'elle mesure? et comment régler le problème (LRAR?) sachant que la bâilleuse ne veut absolument rien entendre?

Merci d'avance

Par **pipou**, le **03/12/2008** à **16:52**

Lorsqu'un état des lieux sortant est établi, il faut que celui-ci soit établi en prenant en compte les conditions d'usures des choses (meubles, murs). Je m'explique : un papier peint blanc peut jaunir au fil des années de façon tout à fait naturelle (climat, température, qualité du papier peint), critère qui doit être pris en compte par le propriétaire. Par compte, si le papier peint avait été arraché par exemple, là le propriétaire pourrait vous faire payer pour les dégâts occasionés.

Voici ce que j'ai trouvé sur le net, qui pourrait peut-être vous intéresser :

[quote:3qdavp4a]lors de votre départ du logement : il permet au propriétaire, par comparaison avec celui établi à l'entrée dans les lieux, de déterminer quelles sont les dégradations que vous avez causées au logement. Il doit cependant prendre en compte des effets de la vétusté qui ne peuvent en aucun cas vous être imputés. Ces dégradations peuvent provenir de faute d'entretien, accident, mauvais usage des locaux ou des équipements, manquements à votre devoir d'entretien... Après interprétation, il permettra au propriétaire de déterminer les travaux de remise en état qui devront éventuellement rester à votre charge. Le coût pourra en être retenu sur le dépôt de garantie.

Source : http://www.avendrealouer.fr/conseils/lo ... lieux.aspx[/quote:3qdavp4a]

[quote:3qdavp4a]Le vieillissement du logement lié au temps n’est pas imputable au locataire. Il est en effet normal que la peinture ou la moquette passent. Le locataire doit en revanche entretenir le logement et il peut être responsable de ne pas avoir effectué les petites réparations. De même, les dégradations qui résultent d’un usage anormal des équipements sont susceptibles d’être retenues sur le dépôt de garantie. Enfin, un locataire qui effectue des transformations importantes sans l’autorisation du propriétaire sera obligé de remettre, à ses frais, le logement dans son état d’origine.

http://www.linternaute.com/pratique/vos ... lieux.html[/quote:3qdavp4a]

En cas de litiges, vous pouvez essayer une conciliation à l'amiable devant un juge. Et si la conciliation ne marche pas, ce sera au Tribunal d'Instance de s'en occuper.Vous pouvez contacter un huissier aussi qui fera le nécessaire, mais le service est payant (le paiement du service de l'huissier est à la charge du locataire ET du propriétaire -moitié/moitié-)

[quote:3qdavp4a]Quand il est établi de façon contradictoire par le locataire et le propriétaire, l'état des lieux n'entraîne aucuns frais.

Quand le recours à un huissier se révèle nécessaire par suite de désaccord, les frais sont partagés par moitié.
. Reste le cas délicat où l'une des deux parties, en général le propriétaire, confie l'état des lieux à un huissier de sa seule initiative ou se fait représenter par un mandataire (agent immobilier, notaire, administrateur de biens, etc.). Il peut arriver alors que le propriétaire répercute la moitié de cette dépense sur le locataire. D'après une réponse ministérielle, seuls les frais de recours à un huissier par suite de désaccord peuvent être partagés avec le locataire. (Rép. Paillé, Joan, 1/11/99). Toute clause contraire stipulée dans le bail est frappée

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

de nullité (loi du 13 juillet 2006 modifiant la loi du 6 juillet 1989).

Précision importante : ces règles ne s'appliquent qu'aux baux d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989. Dans les autres types de locations, notamment professionnelles ou commerciales, les parties sont libres de leur choix et de la répartition des frais.

http://droit-finances.commentcamarche.n ... liger.php3[/quote:3qdavp4a]

Il me semble qu'il y a un service départemental de "plaintes" pour les litiges relatifs aux baux de location ... j'avais vaguement lu quelque chose à ce propos lorsque je faisais mon état des lieux sortant. Si je retrouve le site où j'ai lu ça, je vous le posterai ici.
;)

Bon courage Image not found or type unknown

Par **Camille**, le **04/12/2008** à **07:39**

Bonjour,
Sauf qu'il me semble que...
[quote="superalcalin":20c4p2jw]
L'état des lieux d'entrés ne précisait rien quand à la couleur ou le vieillissement du plafond et des meubles.[/quote:20c4p2jw]
Sans mention particulière, état réputé en parfait état d'entretien.
Autant dire "neuf".
Rappel : état d'entrée signé par les [u:20c4p2jw]deux[/u:20c4p2jw] parties.

[quote="superalcalin":20c4p2jw]
L'état des lieux de sortie à déjà était signés et il à été noté jaunissement plafond du à cigarette.
[/quote:20c4p2jw]
Motif signé des deux parties, donc supposé accepté par les deux parties. On n'y parle pas de vétusté.
:roll:

(Et puis, un calcul de vétusté sur 3 ans... Image not found or type unknown On ne peut pas faire de "calculs d'apothicaire". Ce principe est admis pour des longues durées de location : 7 ans ou mieux, 10 ou 15 ans pour lesquelles le proprio est de toute façon censé tout refaire avant de relouer).

Pour la remise en état, c'est évidemment le propriétaire qui a "le choix des armes", vu que c'est son bien. Seul pourrait être contesté un devis "manifestement excessif". Il a le droit de refuser un "bricolage perso" et exiger que les travaux soient réalisés par une entreprise de son choix.
Remarque : un simple devis suffit, vous ne pouvez même pas exiger que les travaux soient effectivement exécutés, puisqu'il s'agit d'une indemnité destinée à compenser un préjudice qu'il a subi par votre faute (au sens civil du terme, bien sûr). Il a le droit de faire ce qu'il veut de l'indemnité.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **nicomando**, le **08/12/2008** à **10:37**

Oui je suis d'accord avec Camille le gros problème ici c'est que votre amie à signé l'état des lieux sortant alors qu'elle n'était pas d'accord avec les motifs de jaunissement des murs.

Cependant les murs ont le temps de jaunir voir même de noircir en 3 ans.
Le problème là c'est que votre propriétaire n'a pas l'air d'accord pour un arrangement à l'amiable (elle est en colère), j'ai connu ça moi aussi.
Si vous ne souhaitez pas aller en justice pour si peu j'ai peur que votre seul recours est de laisser faire. Ensuite vous pouvez toujours dénoncer ces agissements de propriétaire auprès d'une association de consommateur.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés