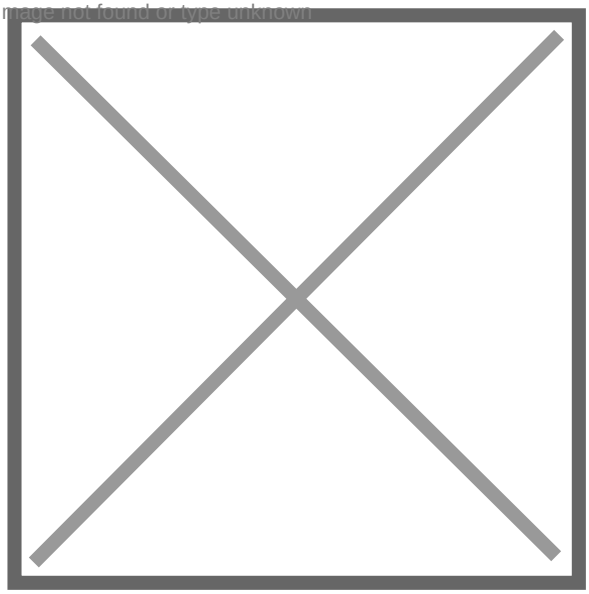
Image not found or type unknown



Litiges sur depot de garantie d'un meuble

Par **Proprio123**, le **09/02/2013** à **13:05**

Bonjour,

Mon ancien locataire conteste les frais retenus sur son depot de garantie a la suite de l'etat des leiux de sortie qu'il a signe. Celui ci indique que les murs comportent des taches que le frigo ferme mal ainsi que des taches sur le lit. Factures et devis peinture ont ete fournis pour justifier les frais retenus. Initialement des frais de menages avaient ete retenus mais comme non mentionnes dans l'etat des lieux, ces frais sont deduis du decompte final. L'ex-locataire conteste toujours le nouveau calcul et fait appel a une association d'aide aux locataires et un juriste.
Que peut il se passer? La peinture a ete refaite, mais je n'ai pas la facture, car avec facture cela aurait coute beaucoup plus cher. Estce que le devis est suffisant?
Ensuite le frigo ferme mal, la porte restant ouvert j'ai racheter un frigo neuf, dans la meme gamme de prix que le precedent et fournit la facture. Le locataire declare que ce n'est pas safaute. Le frigo etait neuf a l'entree en location, et la location a duree moins de 3 ans...donc cela ne peut etre de l'usure!
Que puis je faire? Ceci decourage de louer son bien. Il y a beaucoup de proprio abusif mais les locataires semblent aussi s'en donner a coeur joie. Moi qui pensais etre une proprietaire examplaire en fournissant un logement impecable!
Dois je contacter un juriste également..?..on parle d'une contestation sur une somme d'environ 850 euros. Au plus.

Merci de reagir.

Par **Lag0**, le **09/02/2013** à **14:18**

Bonjour,
Pour la peinture, un devis suffit, la jurisprudence l'a démontré depuis longtemps.
En revanche, il faut que la remise en état soit proportionnelle aux dégradations reprochées au locataire. Par exemple, si l'EDL fait ressortir qu'un seul mur était taché, vous ne pouvez pas facturer au locataire la peinture de toute la pièce, voir tout le logement.
Pour ce qui est du réfrigérateur, vous devez tenir compte de la vétusté. Vous ne pouvez pas facturer un appareil neuf en remplacement d'un appareil de 3 ans. Il faudrait déduire une partie de la facture. Surtout si l'EDL ne mentionne qu'un défaut de fermeture de la porte, cela justifie normalement une réparation en non un changement.

Par **Proprio123**, le **09/02/2013** à **23:57**

Ah bon? Par ce que vous penser qu'une porte qui,reste deux centimètres ouverte en bas alors qu'en haut elle ferme peut être réparée? Moi j'appelle cela une porte voilée. Pour le prix du déplacement et de la réparation un frigo neuf me semblait aussi cher. C'est d'ailleurs le marchant qui me l'a conseille. Par ailleurs le frigo était neuf a l'entrée de la locataire, et un appareil électrique ne devrait pas être use avant au moins 5 ans. J'ai lu ceci sur un autre site mais je ne sais pas si ce genre d'information est inclus dans la loi. Oui, la peinture etait nécessaire sur tous les murs. Car le locataire voulant bien faire a rebouche a la vas vite tous les trous même les petits avec du ciment gris et a repeint par dessus avec une peinture crème-jaune alors que les murs sont blancs. Bref il y avait des taches partout. Inlouable.

Par **Lag0**, le **10/02/2013** à **10:13**

[citation]Ah bon? Par ce que vous penser qu'une porte qui,reste deux centimètres ouverte en bas alors qu'en haut elle ferme peut être réparée? Moi j'appelle cela une porte voilée.[/citation]
Personnellement, je ne pense rien, je ne fais que répondre aux messages et le votre disait uniquement :
[citation]Ensuite le frigo ferme mal, la porte restant ouvert[/citation]
D'où je suis, je ne vois pas exactement comment est le réfrigérateur !
L'important est la façon dont est rédigé l'état des lieux, ce à quoi on ne fait pas toujours attention. Car c'est uniquement sur ce document que l'on peut se baser et non sur la réalité du logement. Il faut donc veiller à ce que tout soit bien noté. L'état des lieux doit être une photo du logement à l'instant où on le rédige.
Donc si sur l'état des lieux il est juste indiqué que le réfrigérateur "ferme mal", je vous confirme que cela ne justifie pas un remplacement à neuf.
Pour ce qui est de la vétusté des appareils et des meubles, on considère généralement un amortissement sur 10 ans, ce qui veut dire que chaque année, le meuble ou l'appareil perd 10% de sa valeur, donc un réfrigérateur de 3 ans aura perdu 30% de sa valeur, il n'est plus neuf.
Mais pour répondre à votre question, ce n'est pas une loi, c'est une habitude et c'est ce qui est aussi considéré par les juges en cas de conflit.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés