



## Etat des lieux désavantageux

Par **letmoi**, le **22/12/2014** à **10:22**

Bonjour,

Un avis sur un état des lieux, mes enfants ont habité pendant 7 ans dans un logement dont la moquette et la peinture étaient neuves mais de qualité insuffisante.

La peinture s'est un peu écaillée dans la salle de bain (pas de fenêtre) et dans les chambres du côté des fenêtres en bois qui ne sont pas en bon état.

Pas de chance la veille de l'état des lieux une inondation, normalement la moquette sur la salle de séjour ainsi que le lino de la cuisine sont fichus.

Selon l'assurance des enfants, c'est l'assurance du propriétaire qui doit prendre en charge les dégâts car préavis de départ déjà envoyé en AR au propriétaire.

Cependant dans l'état des lieux le propriétaire (qui veut vendre cet appartement) a indiqué peinture à refaire et moquette à changer.

Le but du propriétaire est sans doute de ne pas restituer les deux mois de caution et de refaire à peu de frais sans doute l'appartement afin de le vendre plus facilement.

Il est possible que leur assurance assure soit des travaux ou rembourse au propriétaire après expertise une somme d'argent

Que pensez-vous qu'ils peuvent faire pour se défendre dans ce contexte?

Ils pensaient aller dans une permanence de l'UFC mais pas de chance ça tombe pendant les vacances scolaires donc pas de permanences avant la rentrée normalement.

Merci pour votre réponse.

Par **cocotte1003**, le **22/12/2014** à **11:23**

Bonjour, une fois déduit la vétusté, qui est à charge du bailleur, la moquette ne devrait pas avoir beaucoup de valeur au bout de sept ans. La peinture c'est la même chose si elle a terni c'est le problème du bailleur, vos enfants n'ont à charge que les réparations comme trous, taches..... encore faut-il que cela soit précisé dans l'état des lieux. Effectivement les réparations dues à l'inondation seront prises en charge par l'assurance du propriétaire puisque durant le préavis, cordialement

Par **letmoi**, le **22/12/2014** à **17:21**

Comment évaluer la vétusté?

La peinture s'est surtout écaillée dans la salle de bains et près des fenêtres, ternie oui avec le temps (elle était blanche)

Sur l'edl il est bien précisé peinture à refaire et moquette à changer dans l'appartement.

J'ai lu sur pas mal d'endroit que tant que l'on n'a pas rendu les clés on est responsable ce qui est le cas ici présent, donc leur assureur.

Où trouver un texte de loi clair sur ce sujet?

Par **moisse**, le **22/12/2014** à **17:24**

Hello cocotte1003,

En matière de responsabilité il n'y a pas réfaction au titre de la vétusté.

Cela n'existe pas.

Même si en pratique cela revient au même, en général, ce qui importe c'est le concept de "réparation intégrale".

Par exemple on évoque la cote "ARGUS" pour un véhicule d'occasion car en général la valeur décroît avec l'âge.

Mais ce n'est pas toujours le cas.

En outre le locataire reste bien responsable de sa responsabilité. Seulement en période de préavis la convention "CIDRE" dégage l'assureur du locataire de la pris en charge.

Mais cela ne change en rien la responsabilité de celui-ci et il ne faut pas présumer de l'assurance du propriétaire, l'assurance PNO n'étant en rien obligatoire.

Par **letmoi**, le **22/12/2014** à **17:49**

Là j'ai pas tout compris Moisse si en période de préavis, l'assurance du locataire est dérogée qui est doit prendre en charge les dégâts compte tenu qu'un EDL est fait mais que les clefs ne sont pas encore rendue en accord avec le propriétaire?

PNO veut dire quoi?

Par **moisse**, le **22/12/2014** à **18:48**

Dans un dossier sinistre comme le vôtre on se trouve en présence possible de 3 assureurs:

- \* votre assureur MRH ou multi risques habitation
- \* l'assureur de la copropriété pour ce qui est des communs outre les sols et planchers
- \* l'assureur Propriétaire Non Occupant ou PNO

Alors les assureurs ont établi une convention nommée "CIDRE" ou "CIDE COP" selon le montant qui dispose que dans la période de préavis, l'assureur du locataire n'est pas appelée en garantie par les autres assureurs.

Mais pour autant cela ne dégage en rien votre responsabilité personnelle.

Par **Lag0**, le **22/12/2014** à **19:56**

[citation]Cependant dans l'état des lieux le propriétaire (qui veut vendre cet appartement) a indiqué peinture à refaire et moquette à changer. [/citation]

Bonjour,

Si ce sont les seules mentions, c'est tout bon pour vous !

En effet, un état des lieux se doit de décrire l'état du logement, comme son nom l'indique. S'il met en évidence des dégradations faites par le locataire, celui-ci en supporte les réparations.

Mais ici, "à refaire" ou "à changer" ne permet absolument pas de mettre en évidence la moindre dégradation. Il en serait autrement s'il était noté "peinture tachée à tel endroit", "moquette déchirée à tel endroit".

Encore un bailleur qui ne sait pas rédiger un état des lieux et c'est le locataire qui en bénéficie...

Par **letmoi**, le **22/12/2014** à **20:21**

Bonsoir,

Merci je vais transmettre votre réponse.