



Degats sur état des lieux et vétusté

Par **morobar**, le **15/01/2020** à **19:03**

Bonjour,

En matière de couts pour des remarques figurant sur létat des lieux de sortie, il est souvent indiqué que le remplacement d'un élément ne se fait pas à neuf, mais doit tenir compte d'une certaine vétusté.

En matière de responsabilité civile, il n'est écrit nulle part la prise en compte de la vétusté, mais au contraire de la réparation intégrale du préjudice.

Ainsi matière de réparations sur un véhicule accidenté, l'expert ne vas pas indiquer la prise en charge d'un pare-choc à 10% compte tenu de la vétusté si le véhicule a 10 ans et idem pour le reste.

J'imagine que le même raisonnement s'applique pour une voiture de collection qui vaut des centaines de milliers d'euro, plus cher même que le modèle en neuf à son époque.

On signale même que certains véhicules fabriqués en édition limitée valent plus cher en "occasion" qu'en neuf et que des bons de commandes sont revendus par des clients privilégiés vers d'autres moins réputés.

Alors pourquoi évoquer la vétusté, sinon parceque les bailleurs sociaux ont mis en place des grilles forfaitaires pour se simplifier la vie. Ce n'est pas contraire à la loi, mais encore faut-il que cette règle figure dans les conditions du bail.

Par **nihilscio**, le **15/01/2020** à **22:41**

[quote]

Bonjour,

En matière de responsabilité civile, il n'est écrit nulle part la prise en compte de la vétusté, mais au contraire de la réparation intégrale du préjudice.

[/quote]

Si, c'est écrit à l'article 1730 du code civil et ce depuis 1804 : *S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.*

En fait, ce n'est nullement contradictoire avec le principe de la réparation intégrale du préjudice. Car on ne doit réparation que ce dont on n'est responsable et l'on n'est pas responsable de la dégradation de la chose par le seul effet du temps. Si les tuiles d'une toiture deviennent à la longue poreuses, ce n'est pas par la faute du locataire. S'il est resté vingt ans dans la maison et que, pendant ce temps, la toiture s'est dégradée naturellement, le bailleur ne lui demandera pas de payer pour une remise de la toiture dans l'état où elle était il y a vingt ans. Cependant, si le locataire a cassé une tuile en montant sur le toit pour poser une antenne, il devra assumer le remplacement de la tuile et ce sera généralement en un tel cas une tuile neuve, sans calcul de vétusté à moins que le locataire ne puisse fournir une tuile de récupération en bon état.

[quote]Ainsi matière de réparations sur un véhicule accidenté, l'expert ne vas pas indiquer la prise en charge d'un pare-choc à 10% compte tenu de la vétusté si le véhicule a 10 ans et idem pour le reste.[/quote]

L'assureur doit réparer le dommage. En termes financiers, le dommage est la perte de valeur de la chose. Dans le cas d'une voiture, la chose à considérer est le véhicule dans on ensemble. La valeur d'un véhicule dont le pare-choc doit être changé est celle du véhicule avant l'accident moins le prix du remplacement du pare-choc. Le pare-choc endommagé sera remplacé par un neuf, éventuellement par un d'un pare-choc de récupération, ou simplement réparé si c'est est possible. Dans la plupart des cas, il n'y a d'autre solution que le remplacement à neuf et c'est ce qui prête le moins à contestation, élément que les assureurs prennent évidemment en compte. Dans le passé, je possédais un véhicule assez ancien qui avait été percuté à l'arrière. Vu l'âge du véhicule, l'expert m'a proposé une réparation par un carrossier plutôt qu'un remplacement, ce que j'ai accepté.

Cela dit, pour des raisons commerciales, l'assureur peut en faire plus que le minimum légal. Il est devenu fréquent que les assureurs s'engagent contractuellement à indemniser pendant un certain temps au prix du neuf la destruction d'un véhicule. Evidemment, le prix de l'assurance est dans ces cas calculés en conséquence.

Par **Lag0**, le **16/01/2020** à **06:53**

[quote]

En matière de responsabilité civile, il n'est écrit nulle part la prise en compte de la vétusté,

mais au contraire de la réparation intégrale du préjudice.

[/quote]

Bonjour Morobar,

Ce sujet vous tient à coeur, nous en avons souvent débattu...

Ce qu'il faut comprendre, c'est que le locataire, s'il commet des dégradations, est tenu de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant son acte. Donc s'il dégrade une tapisserie vieille de 20 ans, il n'est tenu que de remettre une tapisserie vieille de 20 ans et non une neuve. Ceci n'étant pas possible la plupart du temps, on définit donc la vétusté comme une perte de valeur du bien remplacé. Dans la mesure où le locataire ne peut pas remettre une tapisserie usagée, on ne lui compte qu'une partie du cout d'une neuve.

Autrement dit, on ne va pas facturer au locataire le prix d'un réfrigérateur neuf s'il a dégradé un réfrigérateur vieux de 20 ans déjà à bout de souffle. Soit on le remplace par un autre "vieux de 20 ans à bout de souffle", soit on ne lui fait payer qu'une partie du prix d'un neuf.

Par **morobar**, le **16/01/2020** à **08:15**

[quote]

excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure[/i].

[/quote]

J'évoquais des sinistres ou dégâts relevés sur l'état des lieux et dont le locataire responsable doit réparation.

C'est bien beau d'évoquer une tapisserie de 20 ans, mais lorsqu'elle est déchirée par les griffes du chat le locataire n'a qu'à la changer s'il veut éviter une contestation.

J'en reviens à la voiture, pas un seul expert n'évoque l'age des pieces à remplacer. Uniquement, le cas échéant, le cout global des réparations et la valeur du véhicule considéré.

La vétusté c'est une notion à géométrie variable. Un meuble sudéois ne vaut rien au bout de 10 ans, mais un meuble Louis XV vaut 10 fois son cout de fabrication en francs constants.

Bien sur on évoque un réfrigérateur de 20 ans. Mais ce même appareil de 4 ou 5 ans, délai d'amortissement de ce genre de bien, ne vaut pas Zéro s'il plait au locataire de le balancer par la fenêtre.

Par **Lag0**, le **16/01/2020** à **13:20**

[quote]

J'en reviens à la voiture, pas un seul expert n'évoque l'age des pieces à remplacer.

Uniquement, le cas échéant, le cout global des réparations et la valeur du véhicule considéré.

[/quote]

Je ne connais pas beaucoup d'assureurs qui vous remboursent le prix du neuf en cas de VEI d'un véhicule de 10 ans.

Mais de toute façon, l'assurance auto, c'est un tout autre domaine...

[quote]

C'est bien beau d'évoquer une tapisserie de 20 ans, mais lorsqu'elle est déchirée par les griffes du chat le locataire n'a qu'à la changer s'il veut éviter une contestation.

[/quote]

Mais comme déjà dit, on ne lui demande pas de remettre le logement entièrement à neuf à ses frais. Il pourrait effectivement se contenter de remplacer le lé abîmé par le chat, il aurait alors rempli ses obligations, mais le bailleur trouverait à y redire avec un lé neuf au milieu du reste agé de 20 ans...

Par **morobar**, le **18/01/2020** à **09:40**

[quote]

l'assurance auto, c'est un tout autre domaine...

[/quote]

C'est le même problème de mise en cause de la responsabilité.

L'assureur limitera le cout total de remise en état à la valeur vénale du véhicule selon sa cote en occasion.

C'est la réparation intégrale du véhicule.

Quant au locataire il n'a qu'à changer le ou les lés griffés par le chat avant de crier à l'enrichissement sans cause.

De toutes façons nous vivons dans une époque d'irresponsabilité ou plutôt de jeu de la patate chaude, il faut trouver un autre responsable pour se dégager.

Par **martin cornet**, le **06/03/2020** à **13:00**

Bonjour,

Merci beaucoup pour le partage. Je ne pensais pas que la réparation d'un dégât dans une location pouvait être aussi compliquée.

Oui, effectivement, nous vivons actuellement dans une époque la responsabilité est toujours à l'autrui.