



Location meublé, destruction du mobilier

Par **morselli**, le **24/12/2013** à **06:38**

[fluo]bonjour[/fluo]

Je loue un appartement en meublé. Les meubles ont une dizaine d'années donc importante vétusté. Le locataire qui vient de quitter cet appartement avait un petit animal qui a rongé tous les meubles, pieds de chaises, de table, le lit... il manque 2 lattes au sommier et le matelas est taché, canapé déchire.... Je ne peux pas relouer cet appartement sans remplacer ces meubles.

Comment puis-je procéder pour être indemnisée sachant que "comptablement" ces meubles n'avaient plus une très grande valeur mais qu'ils étaient encore largement en bon état et utilisables. (le locataire n'est resté que 9 mois)

Je peux retenir sur son dépôt de garantie qui est de 425 euros mais je ne vais pas racheter grand chose avec cette somme et de plus, en ai-je le droit ?

[fluo]merci de vos réponses[/fluo]

Par **chris_ldv**, le **02/01/2014** à **14:06**

Bonjour,

Sur la base de la confrontation entre le document d'état des lieux en entrée et celui en sortie vous pouvez ne pas restituer le dépôt de garantie en justifiant des achats de remplacement au moyen des copies de facture d'achat.

Cordialement,

Par **moisse**, le **02/01/2014** à **19:20**

Bonsoir,

Nul besoin de factures, des devis suffisent.

En matière de responsabilité civile il n'y a pas à proprement parler de vétusté.

Simplement l'obligation d'indemnisation, à hauteur de la valeur de remplacement.

Par **morselli**, le **02/01/2014** à **20:12**

Vous me parlez d'obligation d'indemnisation à hauteur de la valeur de remplacement.

Si je comprends bien si je remplace tous les meubles endommagés l'assurance de mon

locataire devrait me rembourser sans tenir compte de la valeur "comptable" de mes meubles ?

Et que puis-je faire s'il ne veut pas faire intervenir son assurance ?

Par **moisse**, le **03/01/2014** à **09:16**

Bonjour,

Comme tout le monde, vous devrez l'attraire devant le tribunal d'instance.

Vous avez de la chance, la perception des 35 euros pour saisine a disparu au 01/01/2014

Par **Lag0**, le **03/01/2014** à **10:36**

Bonjour moisse,

Je ne suis pas d'accord avec vous, la vétusté doit être prise en compte, surtout dans le cas des meubles.

Voir par exemple :

<http://www.pap.fr/conseils/location/la-restitution-du-depot-de-garantie/a3299/la-retenue-pour-la-remise-en-etat-du-logement>

[citation]

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. **Non s'il faut remplacer l'élément dégradé** (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.

Toutefois, le projet de loi Alur actuellement en cours de discussion prévoit justement d'instaurer un grille de vétusté pour mettre fin aux hésitations et doutes des bailleurs et

locataires pour apprécier cette vétusté.

Dans l'attente de cette loi, à titre indicatif, il a été estimé que :

la durée de vie des peintures et tapisseries est d'environ dix ans ;

la durée de vie des moquettes est d'environ sept ans ;

la durée de vie des éléments d'équipement (plaques chauffantes par exemple) est d'environ cinq ans.

[/citation]

Par **moisse**, le **03/01/2014** à **11:51**

Hello Lag0,

La jurisprudence rejette depuis pas mal de décisions la notion de vétusté en matière de responsabilité civile.

Il s'agit d'établir une indemnisation à la valeur de remplacement.

Ce qui donne lieu aux habituels débats sur la valeur de remplacement d'un véhicule détruit par exemple.

Il est bien clair que plus le bien est vieux, plus il a perdu de sa valeur, quand ce n'est pas justement le contraire.

Par **Lag0**, le **03/01/2014** à **11:59**

[citation]Il s'agit d'établir une indemnisation à la valeur de remplacement. [/citation]

Toujours pas d'accord, car "valeur de remplacement" cela ne veut rien dire concernant du mobilier.

Il n'existe pas de marché de l'occasion aussi bien réglé que pour les automobiles. Vous ne pouvez donc pas fixer une valeur de remplacement en regardant les ventes de meubles équivalents, du même âge et dans le même état comme il est possible de le faire pour une voiture.

Le remplacement par le bailleur se fait pratiquement toujours par du neuf. Et il faut bien tenir compte de la vétusté du meuble remplacé pour savoir quelle partie du prix du neuf peut être récupérée sur le locataire.

Les bailleurs de meublé ont d'ailleurs pour habitude de calculer "l'amortissement" du mobilier...

Par **moisse**, le **03/01/2014** à **12:11**

Entre ce qui se pratique par commodité et la loi il peut y avoir un rapprochement, mais reste que la vétusté ne rentre pas en ligne de compte.

Il existe un marché de l'occasion pour à peu près tout, on peut aussi déterminer une valeur d'usage quitte à ouvrir une contestation.

La vétusté est liée à l'âge et non à des dégradations accidentelles.

Par **Lag0**, le **03/01/2014 à 16:09**

Toujours pas d'accord, c'est bien l'âge de l'objet à remplacer qui doit être pris en compte. Je sais bien, vous répondez toujours l'inverse et vous faites toujours la même erreur. On ne peut pas faire payer à un locataire le remplacement à neuf d'un canapé qui avait déjà 15 ans quand il est entré dans les lieux. Il faut donc calculer la part que l'on peut lui faire payer selon l'âge du meuble. De toute façon, il y aura bientôt une grille "officielle" de vétusté, probablement cette année, comme ça il n'y aura plus à se poser la question...

Par **moisse**, le **03/01/2014 à 16:41**

Je ne fait aucune erreur pour avoir pratiqué en bien des circonstances le distingo, principalement en matière d'assurance. La vétusté c'est la dévalorisation d'un bien due exclusivement à l'age. J'ai dans ma chambre une commode en bois de rose qui doit bien avoir 200 ans, et je vous prie de croire que son age ne fait qu'augmenter sa valeur. Je vous prie de croire que si le chien de mon voisin s'avisait d'en ronger les pieds son propriétaire aurait une surprise en recevant la note de réparation. Tous les meubles ne sont pas issus de chez lxxx suédois et tous ne sont pas jettables au bout de quelques années. C'est pourquoi inventer une grille de vétusté n'empêchera nullement les contestations liées à des dégradations pour un usage inadéquat. Et on en reviendra à la notion du code civil de la remise en l'état.

Par **Lag0**, le **04/01/2014 à 10:27**

Vous répondez totalement à coté de la question ! Nous parlons de location meublée, pas de votre commode de valeur que vous avez chez vous ! Croyez-vous qu'un bailleur qui fait dans le meublé, généralement pour étudiant ou clientèle de passage, va s'amuser à équiper son studio de meubles de grande valeur ? C'est pas bien de vouloir à tout prix avoir raison et pour cela d'utiliser de tels arguments...

Par **moisse**, le **04/01/2014 à 14:37**

En cette nouvelle année je puis vous répercuter le compliment. Evoquer la vétusté pour minorer des destructions volontaires ou involontaires c'est ouvrir la boîte de Pandorre. Et si vous l'ignorez, sachez que la CPAM loue de nombreux appartements à Paris meublés avec les réserves du Louvre. D'aucun, paraît-il se sont même crus autorisés à partir avec, certainement avec une

conception de la vétusté un peu particulière.

Et tant que la loi et la jurisprudence écartent la vétusté en matière de responsabilité civile on ne peut que s'en tenir là.

Par **Lag0**, le **04/01/2014 à 16:27**

Non, je ne peux pas vous laisser affirmer cela sur ce forum au risque de mettre nombre de bailleurs dans des situations délicates.

En matière de location meublée et de remplacement de meubles dégradés par le locataire, la vétusté, ne vous en déplaît, est bien à prendre en compte. La jurisprudence, que vous appelez toujours en argument mais sans en citer une seule, n'y va pas à l'encontre, bien au contraire.

Encore une fois, trouvez-moi une jurisprudence qui donne raison à un bailleur de facturer un clic-clac neuf en remplacement du même meuble déjà vieux et usé au début du bail !

Par **aliren27**, le **04/01/2014 à 18:07**

bonjour Lag0,

je n'ai pas trouvé dans les textes, l'application d'une grille de vétusté pour les logements meublés dans le privé.... Seulement pour les HLM . Pouvez vous me donner les références de ce texte ?

cordialement

Par **Lag0**, le **06/01/2014 à 09:45**

Bonjour aliren27,

Pour l'instant, c'est dans le projet de loi qui devrait être voté cette année.

Donc normal que vous n'ayez rien trouvé dans les textes actuels.

Par **jibi7**, le **12/03/2014 à 21:25**

[fluo]bonjour[/fluo]

Domage que votre locataire soit parti.

S'il était de bonne foi, et que vous n'habitez pas le désert, vous auriez pu lui proposer de procéder au remplacement lui même des objets à remplacer ou de le faire ensemble.

Ici à Emmaus et Envie (pour l'electro menager) vous meublez 2 appartements pour vos 400€..et souvent on a de bonnes surprises quant au style, qualité etc..et à chaque rentrée ils font le plein !

Vous réglez votre problème convenablement et en plus vous faites une bonne action!