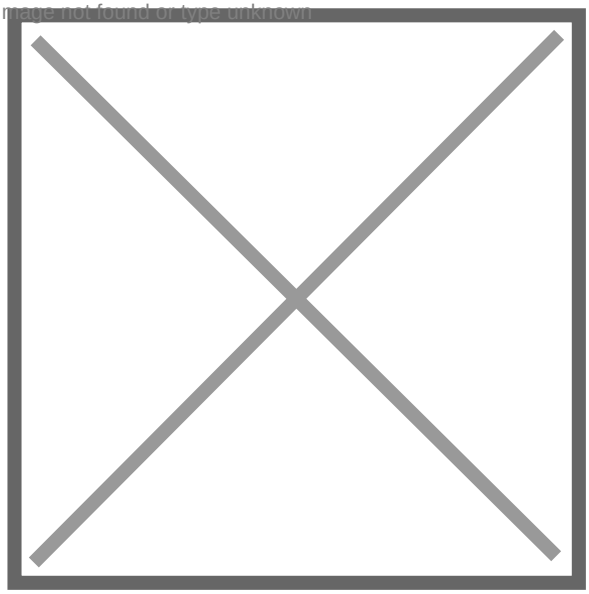
Image not found or type unknown



Etat des lieux après 15 ans, vétusté ou pas ?

Par **Val71**, le **27/07/2019** à **10:06**

Bonjour,

Je dois quitter un appatement dans le privé après 15 ans, je me pose la question au niveau de la vétusté de certaines choses dans l appatement par rapport nottamment au meuble ou a été fixé le lavabo dans la salle de bain : ma propriétaire ne veut pas le changer mais le plan de travail sur lequel le lavabo a été posé est en très mauvais état à cause du calcaire, elle m a dit de me débrouiller pour le remettre "à neuf" (papier adhésif à coller dessus par exemple... qui je suppose ne vas pas coller longtemps !) Déjà quand je suis arrivée il y a 15 ans ce plan de travail n était pas neuf.

Est ce considéré comme de la vétusté ou bien dois je vraiment coller le papier adhésif ?

Ensuite, il y a quelque carreaux de faillences au mur de la salle de bain qui sont fendus : j ai peur qu elle m embête avec ça, alors que je n ai jamais tapé dessus, il se sont fendus tous seuls, est ce de la vêtusté aussi ?

Ma propriétaire aime chercher la petite bête.... et est intransigente en plus m a loué un appartement très humide ou elle n a jamais voulu faire de "vraix" travaux et je suis bien contente de partir....

Par **MarieSete9**, le **27/07/2019** à **11:34**

Bonjour,
Ayant pratiqué le droit ET les affaires immobilières il y a quelques années, je puis vous dire

qu'il existait (au moins) un ouvrage qui détaille la durée de vie des équipements. Le sérieux et l'expertise de cet ouvrage était utile lors des conflits (rédigé par pros et experts).
Ainsi, la durée de vie des équipements de cuisine est de 4 ans, les peintures il me semble 10 ans, je ne me souviens pas d'avoir lu quoi que ce soit au sujet du carrelage, mais s'il est fendu c'est que le support mural a "joué" sans doute sous l'effet d'une humidité sous jacente.
Je ne suis pas en mesure sur le champ de retrouver cette référence, j'en suis désolé... Peut être un autre internaute..

Par **MarieSete9**, le **27/07/2019** à **11:42**

Voici un article qui vous intéressera, en ce compris les liens vers des "grilles" de vétusté...

https://www.pap.fr/actualites/grille-de-vetuste-de-la-loi-alur-la-grande-deception/a18534

Par **Val71**, le **27/07/2019** à **15:02**

Je vous remercie beaucoup, je vais aller voir

🙂

Par **morobar**, le **27/07/2019** à **15:50**

Bonjour,

De toutes façons en matière de dégradations la vétusté n'a rien à voir.

On est responsable de son fait et on doit la réparation intégrale du préjudice, en matière de responsabilité.

On connait la définition de la vétrusté, et un carreau fendu ou un trou sont étrangers à toute notion de vétusté.

De même du calciare sur un plan de travail, c'est dû à l'absence d'essyuage, voire de nettoyage et non à la vétusté.

Reste après à déterminer et surtout valoriser la notion de "réparation intégrale " s'gissant d'un objet agé, du moins dont on estime que la valeur de remplacement diminue avec l'age.

Par **MarieSete9**, le **27/07/2019** à **23:45**

La personne prétend que les faïences se sont fendues sans explication. C'est parfaitement plausible lorsque les supports sont humides ou s'ils ont bougé pour une raison structurelle ..

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

D'ailleurs elle évoque l'humidité.

Quand au petit mobilier (meuble de SDB ou plan de travail) il a fait son temps... Le "nettoyer" pour qu'il soit remis au locataire suivant qui finira par devoir en payer un neuf quand il se sera écroulé de VÉTUSTÉ... On connaît la musique. On parle souvent de locataires partis à la cloche de bois mais trop rarement des bailleurs qui exigent le beurre et l'argent du beurre !

Vous faites inscrire sur l'état des lieux que ce mobilier était là depuis 15 ans, que les faïences sont fendues à cause de l'humidité, ... De même pour les peintures, etc... Et vous signez. S'il ne veut pas signer, demandez à un huissier de procéder à l'état des lieux avec ces précisions. Ça vous coûtera moins cher que les travaux que votre bailleur s'apprête à exiger. La facture du constat est à partager. Par suite s'il y a litige vous produirez état des lieux de l'huissier et grille de vétusté avec décret 2016.

Par **Val71**, le **28/07/2019** à **08:50**

Bonjour,

Merci beaucoup pour tous ces renseignements.

J espère que ça va bien se passer....

Par **Lag0**, le **28/07/2019** à **09:48**

[quote]
demandez à un huissier de procéder à l'état des lieux avec ces précisions.

[/quote]
Bonjour,

Un huissier qui connait son travail notera "X carreaux de faïence cassés sur tel mur" et c'est tout. Son rôle est de constater les choses et absolument pas d'émettre le moindre avis sur les raisons de ces choses.

Comme le souligne Morobar, en matière de responsabilité du locataire, on fait la part des choses entre dégradation et usure naturelle. Une peinture qui jaunit avec le temps, c'est de l'usure naturelle (sauf peinture neuve depuis 1 an et locataire gros fumeur), un papier peint déchirré, c'est une dégradation. Dans le premier cas, la responsabilité du locataire n'est pas engagée, dans le second cas, elle l'est.

Dans le sujet décrit ici, les dépôts calcaires sont bien des dégradations, ils sont du à un manque d'entretien du locataire qui laisse l'eau stagner sans essuyage et qui ne passe pas, au moins de temps en temps, un produit anti-calcaire. Pour ce qui est des carrelages fendus, pour que le locataire ne voit pas sa responsabilité engagée, il faut qu'il ait averti son bailleur dès qu'il a constaté ces faits et sutout qu'il puisse le prouver (LRAR). Si ces dégradations ne sont constatées qu'à l'état des lieux de sortie, sa responsabilité est bien engagée.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Val71**, le **28/07/2019** à **10:01**

ah ok merci, j en prends note

Par **morobar**, le **28/07/2019** à **10:22**

[quote]
Par suite s'il y a litige vous produirez état des lieux de l'huissier et grille de vétusté avec décret 2016.

[/quote]
Les grilles de vétusté cela n'existe pas hors les bailleurs sociaux.

EN matière de responsabilité la vétusté cela n'existe pas.

C'est ainsi qu'en terme d'indemnisation automobile, on évoque la "cote " des voitures, c'est à dire la valeur à un instant donné, et non un coefficient de vétusté sur la valeur à neuf.

Par **MarieSete9**, le **28/07/2019** à **10:53**

M. Lago. L'huissier peut parfaitement constater l'état des faïences ET l'humidité du support.

M. Morobar. Prenez la peine svp de lire l'article (lien) !

Ensuite, adage: qui peut le plus peut le moins. En le cas d'espèce : à quoi sert de démontrer qu'il y a ou non du calcaire sur un meuble qui, en tout état de cause, devait être remplacé par le bailleur (s'il figurait dans l'état des lieux entrant puisqu'il a 15 ans).

Je persiste dans les conseils donnés. J'attend avec impatience une trouvaille amusante de M. Morobar qui ne manque pas de génie pour remettre en cause, avec art, je le dis sans ironie, la logique de mon raisonnement.

Par **morobar**, le **28/07/2019** à **15:44**

Mais je connais cet aspect du problème, lorsque Madame "ALUR" pensait pondre n'importe quoi, c'est déja pas mal ce qqu'elle a déja fait.

Une telle disposition serait contraire au code civil et impossible à mettre en place.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

En matière de responsabilité le droit à réparation est intégral.

AInsi si le changement du meuble implique la destruction du lavabo, celui-ci fera partie du sinistre.

[quote]
J'attend avec impatience une trouvaille amusante de M. Morobar

[/quote]
Vous avez bien qualifié de farceur ou d'ignorant ou de je ne sais quoi un des meilleurs juristes que je connaisse, même si je n'apprécie pas toujours ses interventions.

Et dans des circonstances qui ne font pas honneur à vos prétendues connaissances juridiques.

Par **MarieSete9**, le **28/07/2019** à **17:08**

Je n'ai aucune prétention, et pour cause : mes études de droit -et donc mes connaissances- sont réelles mais tout à fait limitées. Je n'ai jamais fait croire le contraire.

Juriste compétent -vous faites allusion à M. N. j'imagine?- sans doute mais pas toujours, ...qui le serait du reste ? Rempli de fatuité et de certitudes, ça oui, comme la plupart des gens compétents.

Pour la joute qui nous a opposés je n'ai pas dit mon dernier mot, et je compte bien déterrer le sujet pour le lui mette sous le nez... Ce ne sera pas l'occasion de le qualifier d'âne comme il l'a fait lui même, perdant tout sens de la mesure.

Pour le cas d'espèce sachez monsieur que la notion de vétusté existe depuis fort longtemps, était et est utilisé devant les juges, et que personne n'y voit une prétendue contradiction avec le code civil ou la notion de responsabilité.

J'arrête là car les aspects négatifs de votre personnalité, qui avaient été tempérés par votre originalité, ont malheureusement pris le dessus.

Par **Lag0**, le **29/07/2019** à **07:36**

[quote]
M. Lago. L'huissier peut parfaitement constater l'état des faïences ET l'humidité du support.

[/quote]
Ce n'est pas ce que vous écriviez plus haut !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[quote]
Vous faites inscrire sur l'état des lieux que ce mobilier était là depuis 15 ans, que les faïences sont fendues à cause de l'humidité, ...

[/quote]
Un huissier ne pourra jamais écrire cela ! Certes, il peut constater que le mur est humide, il constatera les carreaux cassés, mais jamais il ne pourra écrire que les carreaux sont cassés à cause du mur humide ! Cela n'est pas du ressort de l'état des lieux qui doit se contenter de décrire la situation et non d'émettre des hypothèses...

Par **Lag0**, le **29/07/2019** à **07:40**

[quote]
Pour le cas d'espèce sachez monsieur que la notion de vétusté existe depuis fort longtemps, était et est utilisé devant les juges, et que personne n'y voit une prétendue contradiction avec le code civil ou la notion de responsabilité.

[/quote]
Nous avons déjà eu plusieurs fois cette discution avec Morobar.

Il est bien évident que la vétusté entre en ligne de compte. Le bailleur ne pourra pas facturer à son locataire la même chose pour, par exemple, une tâche sur une peinture vieille de 25 ans ou la même tâche sur une peinture de moins d'un an.

Dans le premier cas, le bailleur ne pourra pas retenir sur le locataire 100% du cout de réfection de la peinture, dans le second cas, oui.

Les conflits viennent souvent du fait qu'il n'existe justement pas de grille universelle de vétusté. On conseille maintenant d'inscrire une telle grille dans le bail, elle devient alors contractuelle.

Par **morobar**, le **29/07/2019** à **09:52**

La vétusté n'entrepas en ligne de compte en matière de responsabilité.

C'est contraire au code civil qui évoque le droit à réparation intégral.

Le droit à réparation peut, ou peut ne pas, tenir compte de l'age, en ce sens qu'il exste un marché de l'occasion.

Il suffit d'observer ce domaine en matière de sinistres automobiles, pour constater qu'il n'est jamais question de vétusté, mais de cote plus ou moins pondérée par un tas d'à coté.

Par **Lag0**, le **29/07/2019** à **10:18**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Cela fait plusieurs fois que vous nous parlez d'automobile, quel rapport ?

Nous sommes ici en droit immobilier !

https://www.pap.fr/bailleur/fin-bail/la-restitution-du-depot-de-garantie/a3299/la-retenue-pour-la-remise-en-etat-du-logement

[quote]
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'ancienneté de l'élément en question.** Le plus souvent, le propriétaire fait appel à son bon sens et aux usages en la matière. Cette prise en compte de la vétusté est donc aléatoire et engendre souvent des discussions entre bailleur et locataire. Mais le propriétaire peut aussi choisir de se référer à une grille de vétusté.

[/quote]

Par **morobar**, le **29/07/2019** à **11:08**

[quote]
Cela fait plusieurs fois que vous nous parlez d'automobile, quel rapport

[/quote]

Le rapport c'est la responsabilité et sa mise en cause. Il n'y a pas un code civil pour les voitures, un autre pour l'immobilier.

En cas de sinistre engageant la responsabilité d'un individu ce sont les mêmes dispositions qui servent d'assiette au droit à indemnisation.

Par **MarieSete9**, le **29/07/2019** à **11:18**

Bonjour.

Je ne suis pas sot, svp.
Il n'a pas été question d'espérer que l'huissier écrive "à cause de l'humidité" ou "depuis 15 ans" ....

-> l'huissier peut constater l'état de la faïence
-> d'humidité visible
-> des meubles

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

-> les dires du locataire, ET les pièces présentées ! Donc état des lieux entrant.

C'est un début !
Ensuite, si l'état des lieux fait état du meuble en objet, c'est donc qu'il est là depuis 15 ans. Dès lors il est un jeu d'enfant pour un avocat même ivrogne de démontrer que le bailleur a manqué de diligence pour faire en sorte de remplacer les éléments du bail qui ont été plus qu'amortis !

Si le meuble ne figure pas à l'état des lieux entrant pourquoi s'en soucier ?

Enfin, si le conflit doit se cristalliser, rien n'empêche d'aller au fond des choses. Mon expérience personnelle est constante: lorsque l'on "creuse" du côté de l'état réel des logements donnés à bail locatif, on trouve des choses immondes qui relèvent toujours de la faute du bailleur : humidité structurelle non traitée et non signalée au preneur, canalisations hors d'âge, système électrique bricolé et souvent dangereux pour l'occupant, évacuation des eaux usées non conforme, et parfois même (vu plus d'une fois) évacuation des toilettes défaillante.. tout ceci soigneusement caché au preneur auquel en plus on a le culot de retenir la caution ou même parfois réclamer le paiement de prétendus dommages.
C'est pour diminuer le nombre de litiges que ce décret avec grille de vétusté a été élaboré. Il faut espérer que cette grille soit finalement élaborée... Rien n'empêche en attendant les parties de s'appuyer sur celles des organismes HLM, c'est un argument qui peut être pris en compte par un magistrat.

Pour le surplus, le désaccord sus mentionné, il démontre un manque de pratique du droit... Et une mauvaise compréhension des textes.
Dans une autre discussion on a essayé de nous faire avaler que la portée, ancienne et jamais remise en cause, des articles du code civil était amoindrie par un décret (mal compris), lequel ne rentrait pas -bien entendu- en contradiction avec ledit code.
(Comme si les nombreuses personnes qui élaborent ces textes étaient dénuées d'intelligence).
Un "grand juriste" était venu le confirmer...

Ici voudrait-on nous faire avaler qu'étant donné la notion de responsabilité les choses sont inusables et jamais amorties... ?
En matière de location, la vétusté est TOUJOURS prise en compte en cas de litige.

Par **Lag0**, le **29/07/2019** à **11:19**

[quote]
Le rapport c'est la responsabilité et sa mise en cause. Il n'y a pas un code civil pour les voitures, un autre pour l'immobilier.

En cas de sinistre engageant la responsabilité d'un individu ce sont les mêmes dispositions qui servent d'assiette au droit à indemnisation.

[/quote]

Je ne suis pas certain alors, même en automobile, que si vous emboutissez un parechoc de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Twingo de 1995, vous deviez dédommager son propriétaire à hauteur d'une Twingo neuve de 2019 !!!!

C'est la même chose en immobilier, si vous déterriorez un papier peint de 20 ans d'âge, vous ne devez réparation qu'à hauteur de la valeur de ce papier peint de 20 ans d'âge.
Rembourser au bailleur la valeur à neuf serait de l'enrichissement sans cause...

Par **Lag0**, le **29/07/2019** à **11:24**

[quote]
auquel en plus on a le culot de retenir la caution

[/quote]
Retenir la caution pourrait s'apparenter à une prise d'otage, la caution étant la personne qui se porte garant en cas d'impayé...

Peut-être parliez-vous plutôt du dépot de garantie ?

Par **MarieSete9**, le **29/07/2019** à **11:43**

Oui je voulais dire le dépôt de garantie versé en caution selon la terminologie populaire.
Pour l'automobile c'est un peu différent. En général c'est tout ou rien concernant la vétusté : si l'automobile est 'économiquement réparable' la notion de vétusté est écartée en effet et son locataire ou le responsable de l'accident se voit dans l'obligation de remplacer les éléments à la valeur neuve en cours. Cette notion est en train d'évoluer, non pas par prise en compte de la notion de vétusté, mais pour des considérations d'ordre écologique : on admet (et cherche à rendre obligatoire) qu'une pièce de remplacement puisse être d'occasion... (En théorie, les garagistes sont dans l'obligation de chercher cela si le client le demande).
Cependant la notion de vétusté apparaît pour le critère de départ : un véhicule décoté est réputé de faible valeur et on s'approche du critère cette fois 'économiquement irréparable' : la valeur des pièces de remplacement (en neuf : redisparition de la notion de vétusté) dépasse la valeur de marché du véhicule (en prenant en compte sa vétusté)... C'est une soupe !
La marge de négociation, pour revenir vers le champ plus large de la responsabilité, est ici de deux ordres : un véhicule peut être à nouveau coté "collection" .. ou avoir une certaine 'classe' et l'on peut fournir à l'aide d'exemples que sa valeur de marché est supérieure à celle avancée par l'expert de la compagnie d'assurance ... Mais cette démarche a tendance a être moins efficace de nos jours car les véhicules qui ont un âge se situant entre la décote (10 ans auparavant, maintenant 15 ans et parfois plus selon le type de véhicule), et l'âge de la collection sont fabriqués de telle sorte que les réparations sont hors de prix (je songe aux composants électroniques qui vieillissent très mal): ces véhicules de prestige sont de toute façon économiquement insauvables même donnés.

Par **Lag0**, le **29/07/2019** à **13:49**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Attention au HS...

Par **morobar**, le **29/07/2019** à **14:34**

On va arrêter là, avec la vétusté.

J'ai bien noté qu'abimer le parquet de la galerie des glaces ne coutait rien, avec un parquet qui a 300 ans.

Par **Lag0**, le **29/07/2019** à **14:41**

@Morobar, le parquet de la galerie des glaces a été changé en 2005...

Par **MarieSete9**, le **29/07/2019** à **14:48**

Le locataire de la galerie des glaces ne s'est en tous cas pas manifesté.. :-)

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés