



Meuble déduit de la caution

Par **stellinamya**, le **09/02/2017** à **18:58**

Bonsoir,

Lorsque j'ai emménagé dans le logement dans l'état des lieux d'entrées il y figurait la présence d'une armoire.

Lors de l'emménagement, le monsieur de l'agence me dit que je peux soit garder l'armoire soit la jeter.

Je l'ai donc jeté.

Lors de l'état des lieux de sortie, il n'a rien été mentionné par rapport à l'absence de l'armoire ou autre.

J'ai eu énormément de soucis avec la propriétaire, j'étais dans un logement moisi, elle ne voulait rien faire.

Aujourd'hui l'agence m'appel et me dit que la propriétaire va retirer 400 euros de ma caution de 650 euros pour l'achat d'une nouvelle armoire.

Mes questions sont les suivantes:

A t-elle le droit de me retirer 400 euros pour une armoire qui n'étais pas neuf lors de mon entrée ?

Peut-elle faire ça alors que dans l'état des lieux de sortie il n'a pas été mentionné le sujet de l'armoire.

En vous remerciant par avance de vos réponses qui m'aideront beaucoup car à vrai dire pour moi cela représente une somme énorme et je suis dans une totale incompréhension.

Par **cocotte1003**, le **09/02/2017 à 19:23**

Bonjour, si l'armoire est notée sur l'état des lieux d'entrée, oui elle a le droit puisque ce meuble ne figure plus sur celui de sortie. Dans quel état est elle noté à l'entrée ? Cordialement

Par **stellinamya**, le **09/02/2017 à 19:38**

Il est noté en bon état alors que ce n'était pas le cas sinon je l'aurai gardé et pas racheté une autre armoire.

L'état des lieux de sortie est manuscrite il a noté tous ce qui était différent de l'état des lieux d'entrées. Il n'a rien mentionné au sujet de l'armoire. 400 euros c'est quand même une très grosse somme ...

Par **morobar**, le **09/02/2017 à 19:55**

Bonjour,

[citation]Il est noté en bon état alors que ce n'était pas le cas [/citation]

Quand on signe n'importe quoi il peut arriver n'importe quoi.

En matière de responsabilité civile il n'y a pas de vétusté, mais droit à réparation intégrale, donc selon la valeur de l'objet en question.

C'est le même principe que pour les voitures, il n'y a pas de vétusté selon les années, mais report selon une cote du marché, il en existe plusieurs dont le sérieux est à peu près reconnu. S'il apparaît que l'armoire en question toute pourrie qu'elle soit, était celle de Lois XIII, vous comprendrez plus facilement la différence.

Par **stellinamya**, le **09/02/2017 à 20:18**

Oui, je comprend ce que vous me dites. Mais pourquoi ne pas l'avoir mentionné lors de l'état des lieux de sorti ?

Si ça n'a pas été constaté à ce moment là, est-ce légal de me le réclamer 3 semaines après ?

Excusez moi pour ces questions je n'y connais pas grand chose.

Par **stellinamya**, le **09/02/2017 à 20:31**

La propriétaire n'a pas de factures concernant cette armoire, comment savoir sa vraie valeur ?

Par **Visiteur**, le **09/02/2017** à **21:55**

Up

Par **cocotte1003**, le **10/02/2017** à **08:00**

Bonjour, l'état des lieux est en fait une "photo" du bien au moment où on le fait on note ce que l'on voit, tout comme le fait un huissier qui ne connaît pas le bien . On voit pas, on note pas.cordialement

Par **morobar**, le **10/02/2017** à **09:09**

Mais là c'est un peu différent, car il est difficile de relever l'état de quelque chose qui n'existe pas (ou plus).

Mais effectivement c'est le seul point sur lequel le locataire peut se défendre, l'absence de remarque sur l'état des lieux de sortie concernant l'armoire.

S'il s'agit d'une armoire Louis XIII on ne peut exiger une facture qui remonterait à 400 ans. C'est donc uniquement le rapprochement avec un bien plus ou moins semblable sur le marché de l'occasion.

Par **stellinamya**, le **10/02/2017** à **13:11**

Bonjour, je comprend l'image de la "photo" concernant l'état des lieux, mais tout de même l'état des lieux de sortie doit contenir tous soucis, dégradations ou autre je suppose, plus qu'une photo, il doit réunir tout ce qui n'est pas conforme à l'état des lieux de sortie non ?

Et concernant l'armoire qu'elle veut acheter c'est du neuf ce n'est pas juste.

Puis-je envoyer un courrier à l'agence adressé à mon ancien propriétaire comme quoi je m'oppose à la reprise d'une armoire neuve à 400 euros, mais pas de celle d'occasion à la limite ... Quand je suis arrivée l'armoire avait plusieurs années de toute façon.

Elle n'a pas de factures de l'ancienne armoire, comment faire dans ces cas là ?

Merci beaucoup pour vos réponses qui m'aide à y voir plus clair et comprendre comment tout cela fonctionne réellement.

Par **Lag0**, le **10/02/2017** à **13:43**

[citation]En matière de responsabilité civile il n'y a pas de vétusté, mais droit à réparation intégrale, donc selon la valeur de l'objet en question. [/citation]

Bonjour,

Ce n'est pas tout à fait vrai !

En meublé, par exemple, on parle d'amortissement du mobilier. Chaque année, la valeur résiduelle des meubles diminue et un remplacement n'est pas compté au prix du neuf au locataire si le meuble à changer est âgé de 20 ans...

Par **22pirouettes**, le **10/02/2017** à **13:51**

Bonjour

Quand vous avez signé l'état des lieux de sortie quelles étaient les problèmes relevés?

A l'état des lieux d'entrée était-il mentionné l'armoire?

la réponse à ses deux questions peut changer la réponse à donner.

Bon courage.

Par **morobar**, le **10/02/2017** à **14:49**

[citation]Ce n'est pas tout à fait vrai ! [/citation]

C'est la pure vérité.

On ne peut pas évoquer la vétusté ni l'amortissement actuellement.

Le code civil évoque le droit à réparation intégrale.

Le temps passé n'a pas la même influence sur la valeur des choses.

Les automobiles sont un cas typique.

Une Méhari vaut plus cher aujourd'hui que neuve en francs constants.

Et je ne parle même pas des Delahaye et autres anciennes.

Idem pour les meubles selon qu'ils sont fabriqués par un suédois ou un atelier du XVIII

Par **Lag0**, le **10/02/2017** à **15:02**

J'ai remis en forme votre message...

Vous faites erreur et ce n'est pas la première fois que nous avons cette discussion...

Le bailleur doit tenir compte de la vétusté pour les réparations locatives, et nous attendons d'ailleurs toujours la grille officielle qui est censée être publiée depuis la loi ALUR.

Par exemple, un bailleur ne peut pas retenir au locataire le prix d'une peinture neuve lorsqu'il refait la peinture vieille de 20 ans 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'ancienneté de l'élément en question. Or il n'existe pas de "grille de vétusté" légale, et l'on doit se référer aux usages en la

matière ou convenir de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail, uniquement choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un « accord collectif de location ». Cette prise en compte de la vétusté est donc aléatoire et engendre souvent des discussions entre bailleur et locataire.[/citation]
<http://www.pap.fr/conseils/location/la-restitution-du-depot-de-garantie/a3299/la-retenue-pour-la-remise-en-etat-du-logement>

Par **morobar**, le **10/02/2017 à 16:52**

Il est exact que cette conversation n'est pas nouvelle.
Mais tous les commentaires ne valent pas les prescriptions du code civil.
Vous évoquez la peinture qui a vieilli. Je comprend bien qu'on ne puisse pas facturer une valeur à neuf.
Moi j'évoque un bien, qui a une valeur vénale qui n'est pas forcément décroissante avec son âge.
Sinon il y a belle lurette que les assureurs auto auraient établi une grille de vétusté.
Pour revenir à la peinture, tout cela est bien discutable, car reprendre une vieille peinture sans faire de ton sur ton, n'est pas évident.

Par **Lag0**, le **10/02/2017 à 17:15**

[citation]Moi j'évoque un bien,[/citation]
Mais moi aussi, baignoire, robinet, évier, toilette, etc.
Et tout le mobilier d'un meublé...
Pour le remplacement de tous ces biens, aux frais du locataire, le bailleur doit tenir compte de la vétusté.
Il n'y a aucun rapport avec votre histoire d'automobile dont on se demande bien ce qu'elle vient faire là. A moins que vous ne décoriez vos appartements avec des automobiles ?

Par **morobar**, le **10/02/2017 à 17:28**

Casser accidentellement un lavabo en céramique ou casser la voiture de son voisin c'est la même chose en matière de responsabilité civile.
SI vous aviez suivi mes propos, à savoir:
"Le temps passé n'a pas la même influence sur la valeur des choses.
Les automobiles sont un cas typique."
je pense que vous n'auriez pas écrit cette remarque.

Par **stellinamya**, le **10/02/2017 à 19:41**

Bonsoir, je peux lire qu'il y a beaucoup d'avis qui divergent.
Pour ma part j'ai fait appel à mon assurance pour la protection juridique dont je bénéficie

heureusement.

Il m'est demandé de réclamer a facture de l'ancienne armoire à la propriétaire.

J'ai eu une réponse de l'agence qui dit qu'elle n'a pas de facture et que l'armoire qu'elle a choisi est à 488 euros ... et ce n'est même pas la même ! Elle a choisi du pin massif carrément.

Je suis vraiment très mal, c'est une énorme somme.

j'appel l'assurance demain pour leur en faire part.

Je trouve cela vraiment malhonnête, de la part du propriétaire comme de l'agence.

On dirait que même l'agence n'est pas au courant pour la déduction de la vétusté.

J'en dors très mal la nuit tellement je suis tracassée car je ne sais pas ce qu'il va se passer et quels sont mes droits exactement.

Par **22pirouettes**, le **10/02/2017** à **19:59**

Bonjour

Quand vous avez signé l'état des lieux de sortie quelles étaient les problèmes relevés?

A l'état des lieux d'entrée était-il mentionné l'armoire?

la réponse à ses deux questions peut changer la réponse à donner.

Bon courage.

Par **stellinamya**, le **10/02/2017** à **20:12**

Oh votre message me dit quelque chose, excusez moi je l'avais déjà lu plus haut et j'ai oublié d'y répondre.

Quand j'ai signé l'état des lieux de sorties il a été relevé "traces d'humidité, moisissures", c'est tout.

A l'état des lieux d'entrée l'armoire était bien mentionnée oui.

Par **22pirouettes**, le **11/02/2017** à **08:32**

Bonjour

Etat des lieux signé: puisqu'il n'est pas mentionné que d'armoire manquante dans l'état des lieux de sortie, le propriétaire ne peut rien vous retenir.

Bon courage

Par **morobar**, le **11/02/2017** à **09:59**

Bonjour,

[citation]Il m'est demandé de réclamer a facture de l'ancienne armoire à la propriétaire[/citation]

Un devis de remplacement suffit. N'importe quel juriste le sait.
Nul ne peut être tenu de présenter la facture d'un meuble de famille par exemple.