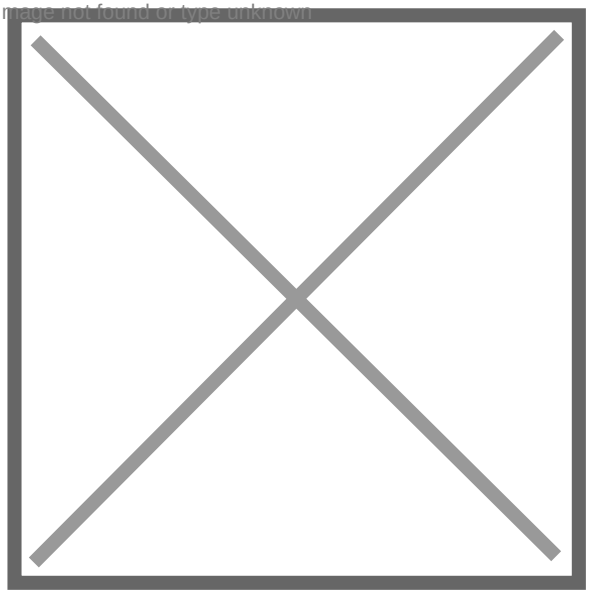
Image not found or type unknown



Non restitution du dépôt de garantie

Par **claireetjm**, le **09/02/2014** à **11:58**

Bonjour à toutes et à tous!

Avant tout un grand merci pour votre temps et aide si précieuse sur ce forum .

Voilà , il y a 1 an que nous avons quitté notre ancien appartement de 40m2 que nous avons habité 15mois.
Le logement était pourvu d'une SDB de 5m2 avec un revêtement mural de papier peint notifié en état moyen car celui était décollé et joints noirs(le tout notifié sur l'état des lieux).j'imagine que l'humidité y était bien entendu pour quelque chose...

Lors de notre sortie la propriétaire a constaté 3 très fines craquelures (photos de la proprio a l'appui) sur le plafond et a décidé de faire refaire entièrement celui ci en invoquant le fait que nous n'avions pas nettoyé notre bouche de Vmc, non bouchée!

Je précise que Madame notre proprio a donc décidé de refaire dans la foulée à neuf pour une somme de 400 euros avec mise en place de fibre de verre(quitte à faire)le tout par un artisan se situant a 45km de notre ville(plus de 150000 habitants donc plus d'1 peintre...)+100 euros de reprise d'une petite tache de lessivage qui n'est pas partie sur le plafond de notre salon (chose que nous acceptons de payer)Bref pour la SDB,j'ai effectué 5 devis différents pour info et on m'a proposé au maximum 30eur du m2 avec ponçage , préparation etc etc...contre 80 euros pour l'artisan de notre propriétaire!

Suite à un passage à l'Adil et à la maison de la justice et du droit on nous a conseillé une médiation ou nous avons essayons de trouvé une solution à l'amiable invoquant l'abattement d'un pourcentage de vetusté des lors que la salle de bain était déjà humide(papier peint décollé)et que la peinture datait d'au moins 7 ans (selon dires de la proprio qui dit au moins dit

peut etre plus...)Refus catégorique de sa part donc c'est parti pour le tribunal d'instance.

Nous venons ce jour de recevoir le dossier de son avocat qui nous demande une régularisation de 38 euros après conservation de notre caution bien entendu et 800 euros au titre de l'article 700 et qui joint à son dossier des photos horriblement noircies de la vmc!
Le papier peint rose étant presque orange sur la photo..Alors imaginez l'état de la vmc en format xxl!Photo au passage non datée prise je ne sais quand!
Je n'ai pas réussi à fermer l'œil de la nuit errant sur les forums. Cette histoire prend des proportions énormes.

Qu'en pensez vous?
Merci infiniment pour votre aide.

Par **moisse**, le **09/02/2014** à **17:45**

Bonsoir,
La mise en cause du dépôt de garantie (et non de la caution) résulte d'une comparaison entre état des lieux à l'entrée et le même à la sortie.
Le bailleur n'est pas tenu de chercher le prestataire le moins disant pour fournir un devis de remise en état.
Donc je vous vois mal partie si l'état des lieux de sortie mentionne un dégât de plafond.
Bien que vous puissiez lire à droite ou à gauche un renvoi à la vétusté, c'est une indication qui n'a pas court en matière de responsabilité civile.
Il importe de remettre les choses en l'état, c'est le principe indemnitaire de la réparation intégrale du préjudice.
Je rappelle à chaque fois, à titre d'exemple, l'accident de voiture et le calcul de la réparation intégrale calé sur la cote du véhicule et non en fonction de son âge, même si souvent l'une décroit avec l'autre.

Par **Lag0**, le **09/02/2014** à **17:49**

Bonjour,
Personnellement, je suis assez d'accord avec le site PAP que je cite :
[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

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

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 **09/02/2014** à **18:59**

Cela ne change rien à l'exigence d'une réparation intégrale du préjudice.
La loi ALUR si tant est qu'elle voit le jour en ces termes, ne va que rajouter confusion à la confusion dans ce domaine comme dans tout le reste des dispositions.
Cela me rappelle le calcul des 35 h :
des millions de salariés à 39h/semaine
10% de chômage
diminution du temps de travail de 10%===> il ne reste plus de chômeurs
Enfin si une telle loi parait, il faudra s'y tenir et en attendant, exiger la réparation intégrale du préjudice.

Par **Lag0**, le **09/02/2014** à **19:16**

Nous en avons déjà débattu.
La réparation intégrale du préjudice implique la remise à l'état précédent les dégradations du locataire.
Donc si le locataire dégrade une peinture vieille de 10 ans, il faut remettre une peinture vieille de 10 ans ce qui n'est pas possible.
Il y aura donc une peinture neuve, ce qui est donc plus qu'une remise à l'état avant dégradation et donc plus qu'une réparation du préjudice.
D'où nécessité d'appliquer un coefficient sur le cout de la remise à neuf.

Par **claireetjm**, le **09/02/2014** à **19:40**

Merci pour vos réponses! Je connais donc maintenant les arguments de la adverse et ceux que j'aurai à tenir...
Si vous avez des infos (cassation)ou articles de lois portant sur ce litiges qui pourraient m'aider pour mon argumentation,n'hesitez pas!
Ce n'est pas evident tout ça
Je vous remercie encore infiniment pour votre aide.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **moisse**, le **10/02/2014** à **10:05**

Bonjour,
Il n'existe pas de jurisprudence bien établie, on est dans le cas par cas.
Mais aucune n'indique une quelconque référence à la vétusté, le code civil prévoyant la réparation intégrale.
En ce qui me concerne, je me pose toujours la question : comment le locataire fait pour procéder à la remise en état, s'il conteste le cout de celle-ci.

Par **claireetjm**, le **10/02/2014** à **10:43**

Bonjour,
Je comprends..
Je précise que la Salle de bains était déjà très moyenne à l'entrée en ce qui concerne les papiers et joints mais le litige aujourd'hui porte sur le plafond. On peut cependant en déduire que l'humidité était déjà bien présente.

Madame notre ancienne propriétaire à avancé que la peinture datait D'AU MOINS 2007..Qui veut sans doute dire qu'elle datait d'avant. Puis je lui demander des justificatifs de la derniere réfection?

Elle a également fait intervenir un ouvrier se trouvant à 45km de dijon..Vu le tarifs de ses prestations j'imagine qu'il a inclus ses déplacements! (non mentionnés sur la facture.Puis je lui demander le détail de cette facture?j'ajoute qu'elle a fait ajouté de la laine de verre ce qui a un coup et nullement obligatoire...L'immeuble est de 1995.
Merci pour votre aide

Par **moisse**, le **10/02/2014** à **11:06**

Bonjour,
Vous ne pouvez pas demander le détail des factures, elle n'a aucune obligation de réaliser les travaux.
Mais par contre vous pouvez analyser le devis, la réparation intégrale concerne la remise à l'état antérieur, pas moins mais pas plus.
On ne peut reprocher l'appel à un artisan plus cher qu'un autre, l'intuitu personae caractérisant ce genre de contrat.
Si vous considérez que le dégât est inhérent à de l'humidité que vous n'avez pu combattre, il faudra en rapporter la preuve.

Par **claireetjm**, le **10/02/2014** à **11:12**

Justement...Elle a quand même rajouté de la fibre de verre, ce qui fait bien entendu grimper la

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

note...
Ce qui prouve à mon avis qu'elle est de mauvaise foi!
Sur ce devis qui est très basique on peut y voir grattage , rebouchage, pose de fibres de verre + 2 couches de peinture acrylique. Total 415 euros; voila tout, il n'est indiqué ni la superficie de la sdb ni meme l'adresse ni aucun détails

Par **michelrauch**, le **10/02/2014** à **15:01**

Avez vous pensé à appeler la chambre syndicale des propriétaires immobiliers (au 03 83 32 93 10) ou l'UNPI 54 55 88 . C'est une association qui pourra très bien vous renseigner...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés