

## Vétusté et état des lieux de sortie

-----  
Par ptitemarie

Bonjour,

Je dois rendre l'appartement que je loue depuis oct 1999 en septembre.

Lors de l'état des lieux d'entrée, il était noté que la peinture n'était pas neuve. Seule la moquette de la pièce principale était neuve. Cependant, au bout de 9 ans la moquette est tâchée et brûlée :(.

Sur l'un des liens que vous avez donné, il est indiqué une grille de vétusté, "à titre d'exemple", qui évalue la durée de vie d'une moquette à 7 ans. Aussi, faut-il que je shampooine ladite moquette avant l'état des lieux de sortie?

De plus lorsque j'ai voulu il y a de cela un petit moment nettoyer une partie du mur, la peinture s'enlevait car déjà vieille et de très mauvaise qualité. Le résultat était pire qu'avant nettoyage, aussi, dois-je quand même lessiver ces murs? Même question pour les murs de la salle de bain qui s'effritent et qui ne résisteraient pas à un lessivage...

En vous remerciant par avance,  
cordialement,  
Marie.

-----  
Par coolover

Bonjour ptitemarie (on parle de touah !).

Effectivement en tant que locataire, tu n'as pas à répondre des problèmes liés à la vétusté. La jurisprudence considère donc que passé un certain délai, de toute façon, la moquette, les tapisseries, les peintures et papiers peints doivent être changés, quelle que soit ce que le locataire a fait.

Et on se fixe effectivement à un délai de 7 à 9 ans.

Donc théoriquement, vu le temps de la location, ton bailleur pourra difficilement te réclamer des frais pour les murs et la moquette vu qu'il s'agira de vétusté.

Cependant, par précaution, tu peux éventuellement nettoyer un peu, histoire de te montrer de parfaite bonne foi.

-----  
Par ptitemarie

Merci pour ta réponse.

Ayant à faire à la célèbre agence F..., je préfère effectivement mettre toutes les chances de mon côté sachant qu'ils sont à l'affût. Un gros nettoyage est donc en cours...Je vais louer une shampooineuse pour faire preuve de bonne volonté et leur prouver par la facture qu'un nettoyage de fond a été fait.

Pour les brûlures de cigarettes peux-tu me confirmer que l'on ne peut pas me reprocher d'avoir tué une moquette dont la durée de vie est dépassée?

"quelle que soit ce que le locataire a fait" (si t'as un art de loi auquel me référer...)

Allez, histoire d'abuser un peu, une dernière question, les plinthes qui se décollent, vétusté ou entretien courant?

Merci encore,  
Marie.

-----  
Par coolover

Oui je te confirme que si de toute façon la moquette devait être changée, le locataire ne peut être tenu à payer son remplacement. Tu ne dois payer que si tu as raccourci la durée de vie (ce qui arrive parfois).

Voici les jurisprudences en la matière :

- locataire ne doit payer qu'une fraction des papiers peints au bout de 6ans de location :  
[url=http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007082992&fastReqId=887332421&fastPos=1]Arrêt de la 3ème chambre civile de la cour de cassation (Civ. 3) du 10/02/1988[/url]
- réparations à la charge exclusive du bailleur suite à une occupation de 13ans :  
[url=http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007394425&fastReqId=1064826090&fastPos=1]Civ. 3, 23 février 1999[/url]
- Même solution pour une occupation de huit années :  
[url=http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007160871&fastReqId=1090281493&fastPos=1]Civ. 3, 17/07/1992[/url]

Par contre, te dire si quand une plinthe se décolle s'est dû à sa vétusté, à un défaut d'entretien courant, à un choc ou encore à un phénomène surnaturel ne relève pas de mes compétences de juristes et la réponse n'est pas dans le code civil :)

Tout dépend des circonstances ! Il y a pleins de raisons pour laquelle une plinthe pour se détacher et il faut donc voir au cas par cas.

Ce qui est sûr, c'est que passé un certain délai genre 15ans depuis leur installation.... Les tribunaux seront vite convaincus qu'il s'agit de vétusté :)

-----  
Par ptitemarie

Merci beaucoup, beaucoup pour ces réponses et leur "promptitude" (comme dirait l'autre)!

Pour ce qui est des plinthes décollées, je vais considérer que c'est comme les carreaux décollés d'une salle de bains et je vais mettre un pt'it coup de Neoprène. (Je vais éviter de tendre le bâton pour me faire battre!!)

Voilà, L'ELS ayant lieu en septembre, et m'attendant à quelques difficultés au vu de ma parfaite méconnaissance du droit (mais je m'entraîne ;) ) je n'hésiterai pas à faire appel à vous ;).

Merci encore,  
Marie.

-----  
Par ptitemarie

Bonjour,  
voilà, je me prépare donc pour mon ELS. J'ai bien compris que l'on ne pouvait m'imputer la responsabilité de dégradations dues à la vétusté. (9 ans de location) et donc les travaux de rafraîchissement ne seront pas à ma charge.

Cependant une question me taraude:  
L' ELS doit il faire mention de ces dégradations (moquette tachée, murs jaunis,...)

ex: je suis bien obligée de reconnaître que la moquette est tâchée, mais comme ça fait 9 ans que je loue, sa durée de vie est dépassée. L'ELS doit il en faire mention? ou bien ne fait il mention que de ce qui est de ma responsabilité?

En vous remerciant de cette précision pratique,  
Cordialement,  
Marie.

-----  
Par Jan

Marie,  
Je suis dans le même cas de toi, je quitte mon appartement après 9 années de locations. L'appartement était neuf, mais après 9 ans, la moquette qui était "beige" (très intelligent) est plus maron...  
Pourras-tu stp me dire comment a été ton EDL de sortie.  
Merci

Jan

-----  
Par chachouz

Bonjour,  
je suis actuellement dans un logement du crous de créteil depuis 2005 (soit presque 6 ans) et je dois rendre mon

logement bientôt.

Et le responsable de ma résidence m'a dit que je devais repeindre les murs de mon appartement avant de partir car il a jauni avec le temps. Il m'a précisé que ces frais étaient à la charge du locataire.

Suis-je dans l'obligation de le faire ? Est-ce vraiment à ma charge de repeindre les murs jaunis à cause du temps?

Merci par avance.

-----  
Par isavdk

Bonjour,

Le mieux est d'acheter un pot de peinture et de repeindre soit même l'appartement car ça sera beaucoup moins cher pour vous, sinon à l'état des lieux votre propriétaire vous le dira et lui pourrait faire venir une entreprise pour le faire et la dite adieu à votre caution.

Cordialement,

-----  
Par mimi493

Commencez par lessiver la peinture.

-----  
Par youx

bonjours je louais un appartement mais je n'ai jamais laissé de caution .à la restitution des clefs le propriétaire me demande de poncer le parquet et de le revernier car il est abîmé cela faisais 7 ans que je le louais comment je peux faire ?est ce à ma charge ??

-----  
Par lvd

bonjour je vis depuis 2003 dans un appartement qui était neuf et mon lino est abîmé passerait-il en vétusté?et j'ai également un volet en bois d'abîmer merci à vous cela m'engoisse

-----  
Par bastien1012

le gouvernement a voté une loi sur la vétusté d'un appartement loué par un locataire.  
le bailleur ou propriétaire applique la part de vétusté pour chaque année passé dans le logement.  
Au bout de 9 ans d'occupation le bailleur peut appliquer 20 % sur les peintures, papier peint  
(20 % de la facture de remise en état du logement en peinture papier peint) après votre sortie des lieux vous pouvez demander un justificatif des travaux qui ont été effectués dans votre ancien logement.  
Attention que le bailleur soit de bonne foi et qu'il prennent un prestataire au prix bordereaux.  
Le bailleur essaiera de récupérer le maximum sur votre caution pour remettre en état son logement.  
Pour les dégradations cela reste à 100 % à la charge du locataire... (comme pour une plinthe décollée)

-----  
Par Lag0

Bonjour bastien1012,  
le gouvernement a voté une loi sur la vétusté d'un appartement loué par un locataire.  
Pouvez-vous nous citer plus précisément de quel texte vous parlez ?  
Jusqu'à là, il n'existait que des propositions, si une loi a été votée et surtout si cette loi est bien promulguée, ce serait intéressant de la citer...  
Merci...

-----  
Par saliniere

une porte du meuble sous évier de salle de bain a pris l'humidité et se décolle sur le champ haut ;j'avais essayé mais ça a fait éclater le mélamine ;suis je obligé de changer la porte si je trouve

-----  
Par cprevost

je suis dans le même cas, après 15 ans de vétusté, le propriétaire refuse toujours et encore de faire le moindre effort (pas un seul remboursement en 15 ans, j'ai du avancer les frais).

Je vois que le jurisprudence prend enfin en compte le fait que les locataires sont des vaches à lait que le propriétaire exploitent. Le mien aura une grosse facture à mon départ.

-----  
Par Lag0

Je vois que le jurisprudence prend enfin en compte le fait que les locataires sont des vaches à lait que le propriétaire exploitent.

Bonjour,

Merci de ne pas tomber dans ce genre de généralité à l'emporte-pièce !

Bon nombre de bailleurs pourraient aussi nous dire que tous les locataires sont des escrocs qui ne cherchent qu'à rester le plus longtemps possible dans le logement sans payer le loyer et en dégradant le bien.

A généraliser autant dans un sens que dans l'autre, il ne peut rien sortir de bon...

80% des baux se passent bien avec locataire et bailleur en bonne intelligence qui sont tous 2 satisfaits.

Et il y a les exceptions...

-----  
Par nbv

bonjour,

17 ans de location,caution de 900edonnee

l'agence me demande 3650e de remboursement

4 chambres dont 1 a ete refaite juste avant de partir, une autre ily a5 ans et les 2 aures rien

cuisine et couloir refait idem il y à5 ans par

nous

3volets de portes fenetres ont ete abime par mes chiens ok et il m"en demande 2121e pour les changer

un bout de terrain doit etre debroussaille par une entreprise et il ne savent pas le devis sachant que c'aetait deja en friche quand ns sommes arriveeset que le proprio nous avait dit de le laisser tel qu'il est si on voulaitou ppour en faire un potager,le rste du terrain a ete entrtenu car nous avons tondu la pelouse avant de partir

enfin aucun travaux n'ete fait par le proprio durant ces 17 ans et pas de double vitrage

que dois je faire sachant que je n'ai pas cette somme et que nous sommes à la retraite

merçi de me repondre et de me donner vos avis

-----  
Par moisse

Bonjour,

Il n'y a rien de pire pour un locataire que de prêter le flanc à des dégradations.

Le bailleur fait établir un devis, rien ne l'oblige à chercher au moins cher, pas plus qu'à présenter une facture.

Ceci pour le volets.

Je ne sais pas pour le terrain en friche, mais un jardin doit être entretenu.

Je suppose que la différence entre volets et réclamation représente les frais de paysagiste, mais le prix ne m'étonne pas plus que cela.

C'est donc en comparant les états des lieux entre entrée et sortie, vétusté mise à part, qu'on peut juger de la pertinence des dégradations alléguées.

-----  
Par Lag0

Bonjour,

Pour le jardin, il faut reprendre l'état des lieux d'entrée. S'il est noté que celui-ci était en friche, vous n'avez d'autre obligation que de le rendre dans le même état. Mais s'il n'est rien noté, cela sous entend que vous l'avez reçu en parfait état d'entretien (voir le code civil) et vous devez donc le rendre de la même façon (les paroles du bailleur s'envolent...).

-----  
Par mousigama1.

Bonjour,

Bien loué depuis 10 ans, état des lieux mentionne "passable"tapisserie sols ,

Le propriétaire m'informe que garantie et caution ne seront pas suffisants pour remettre son logement à neuf afin de location.

-----  
Par Lag0

Bonjour,  
Difficile de bien comprendre, on dirait qu'il manque un passage...  
Ceci-dit, une mention comme "passable" ne permet pas de définir la moindre dégradation à la charge du locataire et s'il n'y a que ça dans l'état des lieux, cela ne donne pas droit au bailleur de prélever de l'argent au locataire pour une éventuelle remise en état.

-----  
Par Ramelgome

Bonjour  
voilà j'ai un t4 en location depuis septembre 2013. Le souci c que depuis presque mis janvier 2014, tout le sol du rdc a des trous suite a des pluie et un toit pas mis a temp , avant qu'on emménage. Nous voilà nous somme en aout, et nous somme reloger car le sol et en train de s'écrouler quel recourt j'ai le droit et , est ce que je doit payer ou non mon loyer quel article de loi pourrais m'informer sur ce sujet merci à vous.

-----  
Par marie3407

je rends mon appartement apres 12 annees de location dois je refaire les peintures jaunies par le temps???

Bonjour,  
La politesse voudrait qu'un message commence par un "bonjour" et se termine par un "merci".  
Merci pour votre attention...

-----  
Par Lag0

Bonjour marie3407,  
Si les peintures sont jaunies uniquement par le temps (usure normale), ce n'est pas une dégradation qui peut être mise à votre charge.

-----  
Par nanard44

après 25 ANS passé dans un appartement  
que dois je faire comme travaux lors de mon départ

[url=http://www.hostingpics.net/viewer.php?id=856257politesse1.gif][img]http://img11.hostingpics.net/pics/856257politesse1.gif[/img][url]

-----  
Par vibrantus

Bonjour,  
j'ai loué mon appartement venant de l'étranger. J'ai prié le bailleur de m'informer de loi et règles françaises parce que je ne savais rien et je ne voulais faire des erreurs. L'appartement était loué à une famille depuis plus que dix ans. J'ai eu à l'état et une rapide état de lieux entre de trains.  
Contrat du 1er janvier 1998 - signé octobre 1997 - mais le 1er janvier la famille était encore dans l'appartement, l'administrateur a de toute manière encaissé le loyer. J'ai eu les clés de l'appartement le 4 février 1998 et déménagé en mars. La chambre à coucher était très humide et les champignons sur les parois mes donnés de l'asme. J'ai appelé un huissier de justice pour faire le constat. 2 mensualités de loyer ont été rendues pour cette chambre inutilisée pour une année avec accord de faire moi-même les travaux aussi la reconstruction des décorations du plafond, je suis très abile.  
Après 17 ans je n'en peux plus. 17 ans de travaux : bruit, poussières, vibrations. Tous les appartements ont été refaits, quelques uns deux fois.  
La cour récemment a pris plus que deux ans: poubelles à l'entrée avec les odeurs pendant l'été, caves inondées avec dégât grave des nos biens. Coupure des pierres, du métal, poussières incroyables et bruits assourdissants. Lavage du pavé crasseux avec produits chimiques hors la loi.  
L'administrateur nous dit de laisser les locaux prêts pour la location. Le propriétaire dit que c'est pas la peine car il doit

faire des travaux, mais il faut pas le dire à l'administrateur que pourtant nous hârcèle d'une manière cruelle. Nous sommes âgés et malades, nous voulons rentrer dans notre pays le plus vite possible, comment est-il possible que nous n'avons pas ce droit, nous avons régulièrement payé tous jusu'au dernier centime. L'appartement est vetuste, fenêtres, sol, parois montrent l'usage de plus que 30 anset sont d'origine. L'envie de garder le depôt de la part de la propietè est degoutante. Est que ils ont le droit de nous faire ça?  
Merci d'une reponse, nous quittons la France avec larmes et amertume.

-----  
Par annita40

bonjour,  
Est-il normal que l'agence immobilière me facture 1,20 euros pour consultation internet ? Ce que je fais pour connaître le montant de mon loyer tous les mois.  
Merci d'avance de votre réponse

-----  
Par moisse

Bonjour,  
Déjà je ne vois pas pourquoi votre loyer changerait tous les mois, même avec un décompte de charges, qu'il s'agisse d'un logement vide ou d'un logement meublé.  
Vous n'avez donc aucune obligation de consulter le site de cette agence, vous payez votre loyer habituel avec provision des charges.  
Au moment de la régularisation de ces charges, l'agence saura vous adresser l'avis de régularisation avec le détail des dites charges.

-----  
Par Lag0

Est-il normal que l'agence immobilière me facture 1,20 euros pour consultation internet ?  
Bonjour,  
Pas normal, non, si c'est une obligation !  
Si c'est facultatif, cette prestation n'étant pas réglementée, l'agence la vend au prix qu'elle veut...

-----  
Par VERBUCHE

Bonjour,  
Nous quittons notre appartement qui était neuf au bout de 22 ans de location. Nous avons toujours entretenu correctement cet appartement. J ai lu que l'appartement doit être rendu propre : nous ne pouvons pas lessivé les murs qui sont peints avec peinture à l'eau. Le plafond de la partie cuisine est très très sale. Est t on obligé de repeindre sachant que nous devons repeindre entièrement la pièce à vivre (60 m2)avec grande hauteur car sous les toits et appartement mal ventilé (1 Velux partie cuisine et une petite fenêtre salon) Le reste étant une grande verrière qui ne s'ouvrirait pas) D autre part, tache d'éosine dans une chambre moquetée. Doit on remplacer la moquette? Pouvez vous me donner des précisions sur % calculé par agence immobilière sur vétusté ? Avec mes remerciements.

-----  
Par sylcat81

Madame ,Monsieur, bonjour

Je doit rendre une location que j'occupais depuis 6 ans, j'ai loué un bien dont le jardin était en friche, avec une robinetterie ancienne et dégradée, j'ai changé la robinetterie a ma charge, et ai fleuri et arboré le jardin, avec pose d'une tonnelle naturelle que je laisse en place.  
La dame de l'agence commence a me parler de garder la caution, alors que je n'ai qu'amélioré et entretenu cette location.  
Quels sont s'il vous plaît mes droits?  
Je vous remercie de votre réponse.  
Bien à vous  
Syl

-----  
Par Julief31200

Bonjour,

Nous quittons à la fin du mois notre maison que nous occupons depuis 9 ans.

Lors de la prise de location le logement était neuf, et le jardin était en friche.

Nous avons refait le jardin (enfin le jardinet) en créant des bacs à fleurs et en mettant des lattes sur toutes la terrasse. Certaines de ces lattes sont aujourd'hui abimées. Le propriétaire nous demande de les remplacer. Sachant donc qu'elles n'existaient pas, et qu'il n'a pas participé au frais lorsque nous avons faits les travaux.

De plus il nous demande de reboucher tous les trous. Or je crois savoir qu'un certain nombre de trous (pour les cadres et autres meubles de cuisine par exemple) sont tolérés (surtout après 9 ans).

Enfin peut-il nous demandé des frais pour refaire les peintures qui sont celles d'origine et qui forcément ne sont plus nickel après 9 ans.

Merci de vos réponses

Julie

-----  
Par morobar

Bonjour,

Sachant donc qu'elles n'existaient pas, et qu'il n'a pas participé au frais lorsque nous avons faits les travaux.

Soit il conserve l'aménagement en l'état, soit il vous demande la remise en l'état porécédent, c'est à dire le démontage.

C'est ce qu'il faut répondre, en étant prêt à démonter la terrasse.

Pour les trous la tolérance c'est ZERO;.

Enfin le locataire ne répond pas de la vétusté, ici l'état de peintures passées, mais les tâches, griffures sont des dégradations et non l'uvre du temps.

-----  
Par Lag0

De plus il nous demande de reboucher tous les trous. Or je crois savoir qu'un certain nombre de trous (pour les cadres et autres meubles de cuisine par exemple) sont tolérés (surtout après 9 ans).

Bonjour,

Je ne sais pas où vous avez trouvé pareille information ! Vous pourriez nous indiquer l'endroit ?

Un trou est une dégradation, qu'il y en ait un ou 200...