



Etat des lieux appartement et travaux

Par Emeraude

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement que j'ai loué pendant 21 ans au même locataire. Lors de l'état des lieux, j'ai constaté de grandes dégradations :

-les peintures sont couvertes de grandes taches de moisissures (les aérations étaient bouchées et l'appartement n'était pas aéré),

-le parquet (qui était vitrifié au départ), est totalement usé sur la moitié de la surface et encrassé.

- Les fenêtres en bois et en double vitrage sont totalement dégradées. Il n'y a plus de peinture depuis longtemps (alors que le locataire s'était engagé à les peindre régulièrement), ni de mastic à certains endroit. Un carreau n'est plus étanche. Il faut toute les remplacer.

Un grand trou a été fait dans la cuisine.

Compte tenu de l'ancienneté de la location, est-il possible de retenir une part de responsabilité du locataire, et une part des travaux de remise en état ?

Merci de votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour

La vétusté des éléments dégradés est maximale et la valeur résiduelle quasi nulle.

Prenez un exemple de grille de vétusté sur le net, il n'y a pas de grille "légale " définie par la loi.

Ou bien prenez conseil auprès de votre assureur.

Vous ne pouvez pas exiger que le locataire peigne les fenêtres... Choisissez une matière qui ne le nécessite pas.

Par morobar

Bonjour,

il n'y a pas de grille "légale " définie par la loi.

Tout simplement parce que la vétusté n'existe pas dans la définition de la responsabilité et du droit à réparation de la victime.

Code civil 1240 et suivants.

C'est ainsi qu'en matière automobile on n'évoque jamais la vétusté (ou l'âge) du véhicule, mais sa cote sur le marché de l'occasion.

Par yapasdequoi

La vétusté est prévue dans le code civil 1755

Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

et aussi dans la loi de 89.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21105]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21105[/url]

Elle est clairement à la charge du bailleur.

Aucun rapport entre le logement et avec l'automobile !

Par morobar

La vétusté est prévue dans le code civil 1755

Vous confondez vétusté et sinistre.

L'article 1755 écarte toute idée de réparation (au sens indemnisation) lorsqu'on ne constate que l'usure due au temps.
EN matière de sinistre relevé sur l'état des lieux ce n'est pas parce que le parquet a 20 ans qu'on peut impunément y faire des trous, ou que la réparation des dits trous doit être pondérée par l'âge de ce parquet.

Par yapasdequoi

Je ne confond rien. La vétusté est à la charge du bailleur.
Même dégradé par le locataire, la valeur résiduelle est réduite d'autant.