



Trous dans les murs à la charge du bailleur ?

Par Jimbo34

Bonjour,

le locataire vient de partir et l'agence immobilière me dit qu'il n'y a pas assez de trous laissés par le locataire pour récupérer de l'argent sur le dépôt de garantie.

Il m'a dit que le décret de 1987 dit qu'il faut beaucoup plus de trous

Cela me semble bizarre.

merci à vous.

Bonne soirée

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous lu ce décret ? Il n'y a pas le nombre de trous !

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

Faites établir un devis qui déterminera le montant à retenir du dépôt de garantie.

Par isernon

bonjour,

demandez à votre agence combien il faut de trous selon le décret n°87-713, voir ce décret :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149/[/url]

salutations

Par janus2

Bonjour isernon,

Le décret 87-713 que vous citez traite des charges locatives, c'est le 87-712 qui traite des réparations locatives.

Concernant les trous, le décret (cité par yapasdequoi) précise tout de même :

rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

On comprend bien qu'un ou deux trous ne sont donc pas assimilables à une réparation locative puisqu'il en faut "un

certain nombre" (sans précision).

Par Isadore

Bonjour,

Il faut néanmoins prendre tous les critères : trois petits trous de clou très discrets ne sont pas la même chose que la création d'une nouvelle ouverture (un seul gros trou).

Que dit exactement l'état des lieux ?

Par yapasdequoi

Il faudrait aussi voir l'état initial du mur.

Ce n'est pas pareil si la peinture est vétuste défraîchie avec déjà des trous plus anciens ou si le mur était impeccable à l'entrée.

Par Valenchantee

Bonsoir,

Ce n'est pas le décret qui dit ça, c'est la jurisprudence. On se retranche toujours derrière les deux décrets de 87 mais il y a tout un tas de décisions de tribunaux, cours d'appel et cour de cassation.

Il faut vraiment un nombre important de trous dans un mur pour facturer le rebouchage des trous. Certains comptent une certaine somme d'argent par trou : 3 euros par trou, par exemple, mais là encore, il faut qu'il y en ait une certaine quantité.

Faire des trous pour fixer un tableau ou un meuble fait partie de l'usage de la chose.

Cdt
Val

Par janus2

"Ce n'est pas le décret qui dit ça, c'est la jurisprudence"

Jurisprudence qu'il serait bien alors de citer.

Et le décret le dit déjà, voir plus haut...

Par Jimbo34

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

les trous sont ceux d'une étagère au dessus du lavabo dans la salle de bain.

L'agence immobilière veut me facturer: dépose meuble salle de bain, applique, réservoir wc. (mais c'est encore une autre question et pas aujourd'hui)

Un peintre avait repeint l'appartement il y a 17 mois...

Merci
Et bon week-end!

Par yapasdequoi

Vous êtes le locataire ou le bailleur ?

Par Jimbo34

le bailleur.

l'agence fait la gestion

cdt

Par yapasdequoi

L'agence fait la gestion locataive. Elle ne peut donc pas facturer le bailleur. C'est à vous de décider quels travaux vous engagez.

Evidemment l'agence peut vous conseiller des améliorations ou réfections, afin que votre logement trouve plus facilement des locataires.

Une étagère de salle de bain ?

On comprend que les locataires l'ont ajoutée pendant leur location et l'ont enlevée à leur départ.

Ce qui est curieux c'est que cette salle de bain ne dispose pas d'étagère, ou pas suffisamment.

C'est à vous le bailleur de faire installer les équipements suffisants pour éviter ce type de déboires.

A votre place, plutôt que tenter une facturation contestable pour 4 trous, je ferais poser une étagère afin que chaque locataire ne vienne pas ajouter puis retirer la sienne.

Un extrait de l'article 6 de la loi 89-462

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;

...

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Par Valenchantee

Au sujet de la jurisprudence sur les trous, il y a quantité d'arrêts... j'en ai choisi un, de la Cour d'appel de Douai, 8e ch., sect. 4, 21 juin 2018, RG N° 17/02083, qui juge qu'un total de 125 trous dans le logement ne justifie pas une réfection complète du mur : "... malgré leur nombre, les trous dans les murs et les tâches ne justifient pas une réfection complète."

Par paulo75

Bonjour,
il n'y a pas le texte complet de la décision.

On retrouve votre extrait en cherchant "125 trous à reboucher après 14 mois de location" sur un moteur bien connu.

Extrait:

Il résulte de l'état des lieux de sortie et des photographies non contestées aux débats que les désordres sus décrits ne justifient pas une réfection complète des murs, sols et plafond de l'appartement comme mentionné sur le devis de la société BB peinture du 6 juin 2015, étant précisé que les plafonds et sols sont restitués dans le même état que lors de la prise à bail ; malgré leur nombre, les trous dans les murs et les tâches ne justifient pas une réfection complète.

Il serait à vérifier la motivation du tribunal. Pouvez-vous l'avoir ?

"Les trous ne justifient pas une réfection complète" implique qu'une réfection partielle est possible.

Vous avez aussi pour 25 trous et 19 ans d'occupation
13 février 2025 - Cour d'appel d'Aix-en-Provence- RG n° 22/04822

Extrait motivation:

Qu'en l'espèce il appert que les désordres constatés comme des traces de doigts sur les murs des différentes pièces et la présence de multiples trous chevillés non rebouchés ne sont pas que la conséquence de la vétusté résultant de l'usure de 19 années d'occupation

Par Valenchantee

@ Paulo,
Oui, il est certain que les trous doivent être rebouchés... (je fais allusion à la décision de la cour d'appel d'Aix en Provence).

Par Jimbo34

Bonjour,

je suis passé dans une association de défense de consommateurs bien connu.

(Ils m'ont précisé être des bénévoles.)

Pour eux, le décret de 87 ne liste pas les dégradations que peut faire un locataire mais les réparations à effectuer par le locataire par l'usure du temps.

1) Ainsi une plinthe électrique plastique est à changer par le locataire si le temps rends "cassant" cette plinthe dans le cadre du décret.

2) Si le locataire casse la plinthe elle est à changer dans le cadre de l'article 7c de la loi de 89

Le décret de 1987 ne porte que sur les réparations à effectuer suite à l'usure naturelle du temps sur les éléments indiqués.

Le décret de 1987 ne liste aucun acte volontaire du locataire.

Ils prennent comme exemple des anciens immeubles parisiens où les locataires restaient très longtemps et où il était nécessaire que quelqu'un "bouge" en cas "petit" problème. Ainsi une simple tablette de placard usée par le temps doit être remplacée par le locataire, une ampoule, ...

Pour eux, les trous doivent être compris comme faisant suite au passage du temps sans intervention du locataire pour les générer par exemple:

-Ceux qui apparaissent au fond d'un placard. Localisation peu importante -> à charge du bailleur

-Ceux apparaissant en plein milieu d'un mur du séjour -> à charge du locataire sans refaire le mur pour autant.

Je leur ai soumis l'histoire des 120 trous. Ils ne sont pas avancés, mais m'ont dit que les cours d'appel était là quand le premier tribunal se trompait et ils m'ont parlé vaguement de cours de cassation

Encore merci à tous !

Par Valenchantee

Bonjour Jimbo,

Je ne comprends pas bien la réponse de l'association. Si le locataire casse quelque chose, bien sûr que c'est à sa charge.

En revanche, tout ce qui est lié à "l'usage normal de la chose" ne relève pas du locataire...

C'est pour cette raison que les trous posent un problème : ils sont à la fois faits par le locataire (donc il doit les reboucher) mais cela fait aussi partie de l'usage normal d'un logement (donc il ne refait pas le mur). Au final, on est d'accord, c'est le principal !