



Evaluation de vétusté? peinture

Par Echo

Bonjour,
Lorsqu'un locataire quitte un logement 18mois après son entrée (logement neuf, peinture neuve). Quel est le % de vétusté à retenir, 0%, 7% ou 15%?
Merci d'avance

Par morobar

Bjr,
Un début de réponse ici:
[url=https://www.mediation-assurance.org/etudes-de-cas/indemnisation/pas-de-vetuste-en-matiere-de-responsabilite-civile/]https://www.mediation-assurance.org/etudes-de-cas/indemnisation/pas-de-vetuste-en-matiere-de-responsabilite-civile/[url]

Par yapasdequoi

Bonjour,
Plus proche de la question posée :
[url=https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2016/modalite-detablissement-de-letat-des-lieux-et-prise-en-compte-de-la-vetuste/]https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2016/modalite-detablissement-de-letat-des-lieux-et-prise-en-compte-de-la-vetuste/[url]

"Sous certaines conditions, le décret autorise les parties au contrat de location à se référer à une grille de vétusté. Les parties peuvent convenir :

soit de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location dans le cadre de la Commission nationale de concertation (loi du 23.12.86 : art. 41 ter) ;
soit de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif local (loi du 23.12.86 : art. 42)."

Par Echo

Merci beaucoup pour ces références. Je n'y ai pas trouvé la réponse qui me titille, mais peut être que je me pose trop de question....
Les grilles de vétusté de peinture définissent que le taux au bout de la 1^{er} année est 0% puis 14-15% environ chaque année suivante. Mais dans le cas où le locataire sort à 18 mois, faut-il considérer 0% parce que la 2^{ème} année n'est pas écoulée, 7% car il y a eu 6 mois (la moitié) d'occupation la 2^{ème} année, ou bien 15% (une 2^{ème} année pleine)?

Par yapasdequoi

Le calcul est par année pleine.
Pour 18 mois = 0 vétusté.
Pour quelle raison voulez vous décompter de la vétusté ?

Par Echo

Merci +++ pour vos réponses. Avez vous une référence pour "Pour 18 mois = 0 vétusté. "
Le décompte de la vétusté, c'est l'agence qui l'appliquée. 7% pour 18mois sur la base de 14% à partir de la 2^{ème} année

Par yapasdequoi

Vous êtes locataire ou bailleur ?

Par Echo

Bailleur

Par yapasdequoi

Le locataire peut contester les retenues sur son dépôt de garantie d'abord par courrier RAR puis auprès de la Commission de Conciliation puis éventuellement au tribunal.

Il est possible que le calcul de la vétusté ne soit pas le plus gros litige...

Par Echo

ok, merci

Par morobar

Il serait intéressant de connaître le motif de l'interrogation, s'agissant d'un bailleur privé.
Qui est en train, à mon avis, de se faire avoir dans le cadre d'un sinistre relevant de l'état des lieux.