



## Location non meublé

-----  
Par Marinaa

Bonjour,

Que veut dire cette clause que j'ai eu dans mon bail de location non meublée : Les appareils électroménagers éventuellement laissés à la disposition du locataire ne font pas partie de la location". Je suis restée 10 ans en location, j'ai changé moi même le four et le lave vaisselle quand ils sont tombés en panne. Par mail j'avais prévenu pour le four, par téléphone pour le lave vaisselle. Aujourd'hui l'agence de location dit que le propriétaire garde la caution, qu'il n'a jamais donné son accord pour que je remplace l'électroménager en panne. Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Ces appareils étaient ils mentionnés dans l'état des lieux d'entrée ?

-----  
Par Marinaa

Bonsoir, Oui ils étaient mentionnés. Mais en 2013 lorsqu'on a demandé que voulait dire cette clause qui j'ai mentionné dans mon précédent message. On nous a dit que le propriétaire ne rachèterait pas que ce sera à nos frais et qu'ils nous appartiendraient. Aujourd'hui il veut nous faire payer notre propre électroménager. Que veut dire cette clause.....ne fait pas partie de le location. Merc

-----  
Par yapasdequoi

A priori c'est qu'ils sont laissés sans aucune garantie de fonctionnement ni de remplacement, mais aussi que vous deviez les rendre à votre départ.

Les avez vous gardés ?

-----  
Par Marinaa

Non, nous n'avons pas gardé l'electromenager du propriétaire, nous l'avons changé quand il est tombé en panne. Nous avons eu d'abord le four qui est tombé en panne, j'avais envoyé un mail à l'agence de location pour prévenir sue le four avait claqué, une personne de l'agence nous avait appelé pour nous dire sue c'était à nous de racheter un four, que cela ne faisait pas partie de la location. Idem pour le lave vaisselle quand il est tombé en panne. J'ai envoyé les photos des nouveaux appareils et les photos des anciens appareils pour qu'ils voient bien, également les factures. Mais le propriétaire ne veut rien savoir.

-----  
Par yapasdequoi

Vous n'avez que des affirmations orales et un état des lieux qui mentionne l'existence du four et du lave vaisselle.

Il aurait fallu insister pour la remise en état lorsqu'ils sont tombés en panne, sur la base de l'article 6 de la loi 89-462.

Il faut donc vous débrouiller pour qu'il y ait un four et un lave vaisselle à votre départ.

Toutefois, rien ne vous oblige à laisser vos appareils neufs qui vous appartiennent.

Trouvez des appareils d'occasion le moins cher possible pour les laisser à ce bailleur abusif.

Et n'acceptez plus aucune clause de ce type, et surtout quand vous communiquerez faites le uniquement par courrier RAR.

-----  
Par Marinaa

Mais il y a les photos de la cuisine avant avec l'ancien électroménager et les photos et factures de nos électroménagers que nous avons changés. Nous avons déjà déménagés le 26 juillet 2024. Quel recours nous avons, c'est injuste, nous sommes restés 10 ans sans aucun problème pourquoi faudrait-il qu'il conserve notre caution de 1200 euros.

Comment pouvait on savoir les nuances de la clause alors qu'on nous l'explique, l'électroménager ne fait pas partie de la location

Nous n'avons aucun recours ?

-----  
Par yapasdequoi

Qu'ets-il ECRIT sur l'état des lieux d'entrée ? (on se fiche des photos)

-----  
Par Marinaa

Etat des lieux : ils sont mentionnés, état EU

Je n'ai jamais dit qu'ils n'étaient pas mentionnés. Je me base sur le fait qu'il est précisé une clause sur le bail que l'électroménager n'est pas dans la location et que cette clause nous avait été expliqué par l'agence par le fait que l'électroménager ne sera pas changé par le locataire et surtout que j'avais prévenu par mail et par téléphone quand ils sont tombés en panne. Nous avons loué la maison de 2013 à 2024. Nous avons eu 4 personnes différentes car au bout de quelques années elles quittaient l'agence et elles travaillaient différemment et surtout à un moment environ il y a 5 ou 6 ans, c'est le propriétaire qui passait.

Donc parce que c'était inscrit dans l'état des lieux, ol peut garder la caution alors la clause électroménager pas compris dans la location, elle sert à quoi.

-----  
Par yapasdequoi

Cette clause a servi à vous endormir.

Il ne fallait pas les accepter dans l'état des lieux.

Surtout que "EU" signifie "Etat d'Usage", donc ils fonctionnaient.

Et avoir prévenu par téléphone ou mail ne change rien : ça ne laisse aucune trace et ils étaient à votre charge de les entretenir ou d'exiger leur réparation en temps utile.

vous ne pouvez donc pas contester avoir eu ces appareils à disposition et qu'ils n'y étaient plus à votre départ.

La seule chose que vous pouvez contester c'est le montant de la retenue.

Sachant que le bailleur ne pourra pas prétendre qu'ils étaient neufs en 2013, seule la valeur résiduelle (vétusté déduite) peut vous être imputée.

Vous pouvez vous baser sur 10% du prix neuf.

Pour contester :

Ecrivez un courrier RAR au bailleur que

- vous refusez la retenue qu'il a calculée pour l'électroménager manquant,
- vous proposez seulement un montant de X soit 10% de valeur à neuf au bout de 10 ans
- il devra vous restituer le solde restant du dépôt de garantie sous 8 jours,
- à défaut vous saisirez la commission de conciliation, puis le tribunal judiciaire.

Lien avec modèle de lettre

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269  
[/url]

Ou sinon consultez votre ADIL.

-----  
Par Marinaa

Je vous remercie pour votre patience et vos conseils.

-----  
Par janus2

Bonjour,  
Vous ne précisez pas si vous avez laissé les électroménagers à votre départ ou si vous les avez emmenés ?

-----  
Par yapasdequoi

Si les appareils ont été laissés, on comprend mal que le bailleur retienne le dépôt de garantie.

-----  
Par Marinaa

Bonjour,  
Je me suis mal fait comprendre, quand le four et le lave vaisselle sont tombés en panne, nous les avons remplacés et en juillet 2024 lorsqu'on a déménagé on les a emportés car nous les avons achetés. Mais lorsque vous dites de payer 10 % sur les appareils neufs car la vétusté. Il faut que l'on demande les factures d'origine au propriétaire c'est à dire avant 2013 et s'il ne les a plus. J'ai regardé sur internet un four à une durée de vie de 13 ans et un lave vaisselle de 10 ans. Nous avons loué de 2013 à 2024. Comment calculer 10 % sur son électroménager. Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Proposez une somme.  
Par exemple 10% de vos propres factures.  
De toute façon on peut anticiper que le bailleur va refuser ou ignorer votre demande et c'est au final le juge qui décidera de la somme à retenir.

-----  
Par Marinaa

Pour l'instant il ne veut rien savoir. Franchement même 10 % cela m'énerve parce que je sais que j'avais prévenu. Je vais appeler ADIL. Merci encore.

-----  
Par yapasdequoi

D'avoir prévenu ne change rien. Il fallait refuser que ces équipements soient inscrits sur l'état des lieux, puisqu'ils étaient "hors location". Vous auriez à ce moment là débusqué la mauvaise foi du bailleur ...

Légalement c'est l'état des lieux qui fait foi, comme déjà dit. Par conséquent vous deviez donc soit laisser sur place les équipements, soit les rembourser.  
Votre seul levier c'est de minimiser la somme due.

Et pour finir il n'y a que le juge qui pourra obliger le bailleur à vous rembourser tout ou partie du dépôt de garantie.

-----  
Par Marinaa

OK, je suis en colère car même avec ce que vous m'avez dit c'est difficile de voir la nuance avec leur clause et leur explication qui dit que l'électroménager ne fait pas partie de la location. Merci beaucoup pour votre réponse qui va m'apprendre à faire très attention. Mais je sais que ce sera difficile à mon âge car je suis une personne qui doit confiance. Bonne journée.

-----  
Par yapasdequoi

Un bail d'habitation soumis à la loi 89-462 doit respecter le modèle type défini par décret.  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920[url]

Toute clause "bizarre" en dehors de ce modèle doit vous pousser à la plus grande méfiance, et si possible à la faire supprimer AVANT de signer.  
NE vous contentez plus jamais d'explications orales qui ne sont données que pour vous endormir.

Ce que vous auriez pu faire en 2013 : exiger le retrait de ces électroménagers avant état des lieux d'entrée (car bail vide), installer les vôtres et les reprendre en partant.

-----

Par Marinaa

Oui, mais nous avons confiance en notre agence de location. C'est dommage que vous ne pouvez pas nous défendre auprès de Foncia qui dit être désolé que le propriétaire ne changera pas sa décision. Surtout que pendant 11 ans on a été bien obligé de mettre notre frigo congélateur sur le palier proche de la cuisine car il y avait un petit frigo encastré dans la cuisine équipée. Le petit frigo, nous ne l'avons jamais branché vu que nous avons aussi un petit congélateur branché dans le garage. Sur un mail que j'ai envoyé à Foncia. Je leur ai dit que le propriétaire était leur client, mais que nous aussi, nous étions leur client depuis 11 ans qu'ils devaient nous défendre et nous donner les recours possibles et nous expliquer cette fameuse clause. Foncia nous répond juste qu'ils sont désolés et nous n'avons pas reçu d'arrêt de compte.

-----  
Par yapasdequoi

Hélas, vous faites trop confiance à l'agence.  
Maintenant vous saurez plus vous méfier.  
Et vous saurez aussi écrire un courrier RAR pour les trucs importants sans se contenter de mails.

Vous n'avez pas de lien contractuel avec l'agence.  
Votre lien contractuel est le bail, entre vous et le propriétaire.  
Et votre seul interlocuteur sur le plan juridique c'est le propriétaire.  
C'est lui que vous devrez assigner au tribunal, pas l'agence.

-----  
Par Marinaa

Donc nous devons envoyer la lettre recommandée au propriétaire ou à l'agence en citant le nom du propriétaire et l'adresse de la location ?

-----  
Par yapasdequoi

votre seul interlocuteur sur le plan juridique c'est le propriétaire.  
c'est à lui qu'il faut adresser le courrier RAR.  
Vous pouvez par politesse (hum..) envoyer une copie à l'agence.

-----  
Par Marinaa

Bonsoir, je peux vous demander comment vous arrivez à 10 % que je peux proposer sur le prix d'un lave vaisselle neuf et 10 % pour un four neuf au propriétaire. Sachant que moi je les ai trouvé dans la location en 2013 et qu'ils n'étaient pas neufs. Donc aujourd'hui minimum ils auraient eu 11 ans + minimum 3 ans avant nous (vu l'état des appareils à l'époque). Je ne sais pas à quel prix le proprio les a achetés. Donc on va dire qu'il les a achetés 800 euros pièce. Comment je fais pour arriver à 10 % du neuf pour des appareils qui auraient donc aujourd'hui 14 ans. L'électroménager n'a pas une durée de vie de 14 ans. Donc c même 10 % c'est trop et injuste. Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Il n'existe pas de grille de vétusté "officielle".  
La plupart des jurisprudences se réfèrent à celles des organismes sociaux.  
Par exemple celle de l'OPAC de PARIS prévoit pour les appareils ménagers une durée de vie de 8 ans et une valeur résiduelle de 10% au delà.

C'est vous qui dites qu'un four vaut 800 euros ?  
un lave-vaisselle vaut 800 euros ?  
Quel est le prix que VOUS avez payés pour les remplacer ?

-----  
Par Marinaa

Non moi le lave vaisselle que j'avais racheté en 2017 coûtait 363 euros marque. Et le four, je crois presque 400 euros. Mais je ne sais pas combien le propriétaire avait payé son électroménager. J'ai doublé le prix pour ne pas avoir de surprises (bien que il y a de l'électroménager beaucoup plus cher, pour le four que j'avais trouvé dans la location je me souviens que la marque c'était SMEG, pour le lave vaisselle je ne me rappelle pas). Mais j'ai vu sur internet que depuis 2014 il existe une grille de vétusté. Nous en 2013, il n'y en avait pas. Pensez vous que demander à Foncia qui est

l'intermédiaire avec le proprio s'ils ne trouvent pas cela injuste de conserver ma caution de 1200 euros pour des appareils qui auraient aujourd'hui 14 ans ?

-----  
Par yapasdequoi

Ne rêvez surtout pas que l'agence va prendre votre parti contre le bailleur !  
et de toute façon ça ne sert à rien, on se fiche de leur opinion, puisque seul le juge pourra déterminer ce qui est une somme "raisonnable".

La somme que vous indiquerez n'a en fait que peu d'importance, parce que le juge ne mettra pas moins, mais il peut accorder plus au bailleur.

Bref votre meilleure stratégie c'est de proposer 10% d'appareils "moyens" donc une centaine d'euros en tout.

Mais vous pouvez aussi préférer consulter un avocat. Ce sera certainement plus couteux.

-----  
Par Marinaa

Je vais essayer de proposer comme vous le dites une centaine d'euros pour les 2 appareils. Je connais un peu le propriétaire qui venait chaque année. C'est une personne bornée et très procédurier, il m'avait dit avoir poursuivi son père en justice. Je sais que s'il pense qu'il a raison, il n'hésitera pas à aller devant un tribunal. Ce n'est pas que je pense que j'ai tort mais en vous lisant, je comprends que j'ai fait l'erreur de ne pas avoir des écrits donc payer un avocat pour essayer de récupérer 1200 euros, ce je sera pas évident puisque vous m'avez dit qu'un mail où j'avertissais que le four était en panne, qu'un appel téléphonique pour avertir que le lave vaisselle était en panne n'avaient aucune valeur juridique puisque ces différentes personnes qui travaillaient chez Foncia ne l'ont pas notés dans notre dossier d'après ce que m'a dit Foncia il y a quelques jours. Ce serait aller me battre pour rien, c'est frustrant mais ça passera. Je vous remercie beaucoup.

-----  
Par yapasdequoi

Pour résumer :  
Le courrier recommandé est une formalité préalable obligatoire.  
Peu importe si le propriétaire refuse ou ne répond pas.  
C'est sans doute ce qui va se passer.

Ensuite vous pourrez saisir la commission de conciliation, qui vous donnera peut être raison... ou pas.

Puis le tribunal et le juge aura le dernier mot.

Toutes ces démarches sont GRATUITES (à part le prix du recommandé), et l'avocat n'est pas obligatoire.

-----  
Par Marinaa

Donc si je saisis la commission de conciliation, l'affaire peut passer au tribunal sans prendre un avocat et le juge décide et je ne paie que le recommandé ?

-----  
Par yapasdequoi

La commission de conciliation est gratuite.  
Il peut y avoir des frais si le juge demande une expertise.  
Mais l'avocat n'est pas obligatoire.