



Dégradation four pendant location

Par transaction

Bonjour,

J'ai réussi à casser un four alors que je suis locataire (un objet lourd est tombé sur la poignée transversale et la vitre extérieure a volé en éclat mais il est encore fonctionnel, évidemment). Impossible de remplacer la pièce en question : elle est introuvable. J'ai cherché un four similaire sur Leboncoin, je n'y parviens pas.

Le four, dans l'état des lieux entrée, est décrit comme usagé.

Que dois-je faire ? Le remplacer neuf ? Je cherche la solution la plus économique sachant que l'agence en charge de la location ne va pas me louer tant j'ai eu des problèmes avec eux.

Que me conseillez-vous ?

Merci!

Par isernon

bonjour,

vous pouvez faire une déclaration à votre assurance habitation.
il existe des magasins qui vendent des produits de seconde main.

salutations

Par transaction

Bonjour,

merci pour cette réponse.

OK, mais dois-je acheter un four équivalent ?
Car neuf, je peux aussi mettre un four neuf à 150 euros, ça me reviendrait aussi cher quasiment...

Qu'en dites-vous ?

Par chaber

bonjour
vous pouvez faire une déclaration à votre assurance habitation.
La responsabilité civile exclut les bris des objets loués ou confiés (conditions générales)

Par transaction

C'est vrai pour la responsabilité civile.

Comment me conseillez-vous d'agir ?

Je crains que lors de l'état des lieux sortie on ne demande un four strictement équivalent, identique et neuf (sachant qu'il

est noté sur l'état des lieux entrée qu'il était usagé. Mais, a priori, pas de vétusté prise en compte dans le cadre d'un dégât)...

Si je ne répare pas, comment l'agence facture (matériel complet neuf, livraison, intervention pour la pause, etc) ?

Merci!

Par Isadore

Bonjour,

Le modèle du four est-il noté sur l'état des lieux ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Lors de votre départ, étant donné que les pièces sont introuvables (d'ailleurs changer la vitre du four coûterait plus cher qu'un four neuf ...), le bailleur pourra vous facturer le remplacement du four, vétusté déduite.

Pour prouver cette vétusté, il devra fournir la facture d'origine afin de justifier du prix de remplacement d'un modèle équivalent et de l'âge de l'appareil.

Par transaction

Merci BEAUCOUP pour vos réponses :

@ Isadore : seul la marque du four a été relevée et il y a des photos annexées à l'état des lieux. Rien concernant le modèle.

@ Yapasdequoi : j'ai contacté la CLCV qui me dit que la notion de vétusté est prise en compte uniquement lorsqu'il y a "casse par usure", lorsque l'appareil meurt de sa belle mort, en clair. Là, il y a une dégradation (non intentionnelle, évidemment). Donc, de leur point de vue, la notion de vétusté n'intervient pas...

Par yapasdequoi

Le bailleur ne peut pas vous imputer une valeur à neuf.
Contactez votre ADIL pour un autre avis.

Par transaction

Je viens de contacter l'ADIL, merci pour l'idée :)

Par xavier56321321

Bonjour,
la CLCV a certainement raison si c'est un usage "abusif"
comme brulure sol, tuyau tordu, lavabo fêlée, crayonnage sur mur, ...

Sinon dans le principe un locataire "mécontent" du bailleur casse au dernier moment deux étagères en verre d'un frigo et dit "ils se sont cassés à 4 mois d'intervalle tout seul car sûrement devenu fragile avec l'âge".

C'est à l'occupant de prouver que la poignée était fragile ou que les plaques en verres l'était pour se dégager de sa responsabilité.

Par Isadore

Dans ce cas mettez un four d'un modèle similaire, si possible de la même marque. Le four n'a pas besoin d'être

identique.

Vous pouvez acheter de la seconde main.

Le bailleur devra déduire la vétusté s'il rachète un four, mais il ne sera pas obligé de prendre le modèle le moins cher. A part si le four est très vieux, cela risque donc de vous coûter plus cher que de le remplacer vous-même par un appareil d'occasion.

Voici un exemple de jurisprudence montrant l'application de la grille de vétusté en cas de dégâts commis par un locataire :

[url=https://www.onb-france.com/actualites/le-logement-ete-delivre-en-bon-etat-et-il-ete-restitue-dans-un-etat-dextreme-salete]https://www.onb-france.com/actualites/le-logement-ete-delivre-en-bon-etat-et-il-ete-restitue-dans-un-etat-dextreme-salete[/url]

C'est une affaire de pure logique : dans votre cas vous n'avez pas abîmé un four neuf. Vous êtes tenue d'indemniser les dégâts à hauteur de la valeur de la chose abîmée, pas de faire réaliser un profit au bailleur en lui offrant un four neuf.

Par yapasdequoi

Il ne faut pas confondre une dégradation volontaire (vandalisme) et une dégradation involontaire, surtout que la vétusté est à la charge du bailleur :

Article 1755

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

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

Par transaction

@ Isadore et Yapasdequoi

Merci beaucoup pour vos retours :)

Bonne journée à vous!

Par chaber

Dans ce cas mettez un four d'un modèle similaire, si possible de la même marque. Le four n'a pas besoin d'être identique.

L'accord du propriétaire est nécessaire pour changer le four que vous avez cassé

Article 1755

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

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

Rien à voir puisqu'il y a eu casse par le locataire

Pour la vétusté lire le lien

[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]

""En matière de responsabilité civile, la chose endommagée par un tiers doit être remplacée, dans le cadre du recours, sans qu'il ne soit fait application d'une vétusté.""

Par xavier56321321

le locataire dit ne pas l'avoir fait exprès. Je veux bien le croire.

On "peut" aussi ne pas le croire. On en a le droit.

Peut être écrire au bailleur en disant "je ne l'ai pas fait exprès"

Après si c'est le jour de l'EDL de sortie, ce ne sera plus possible de le faire puisque le locataire doit prouver avant qu'il ne l'a pas fait exprès.

après... éteindre son mégot sur rebord de la fenêtre en pensant que c'est du béton et qu'au final c'est du PVC, la personne non plus ne le fait pas exprès, ce n'est plus de la maladresse mais plutôt d'être c..

"raccourci" avec "être c.. ou pas" pour identifier ce qui est abusé de ce qui ne l'est pas ?

- 1) Je raye la plaque de cuisson en bougeant la poêle ?
- 2) Je casse la plaque de cuisson en lâchant l'autocuiseur ?
- 3) Je fais autant de dégât que le 2) avec un marteau en disant que j'ai lâché l'autocuiseur.

Le bailleur n'en sait rien, donc le locataire doit écrire et avoir une trace

Par transaction

Ce dernier message me fait un peu peur.

Je n'ai pas encore prévenu le gestionnaire.

Sachant que cette société de gestion m'a dans le nez car je leur ai collé le service juridique de la CLCV aux fesses (pour cause de facturation abusive, qu'ils ont été obligés de reprendre), je ne dois pas me loper...

Dois-je prévenir le gestionnaire en disant qu'il s'agit d'un accident et que je m'apprête à remplacer le four par un four d'occasion ? Mais là j'ai un peu peur qu'il en profite pour maximiser sa demande (four neuf, par exemple, ou facture du four d'occasion, etc).

Quel est votre avis ?

MERCI

Par Isadore

On "peut" aussi ne pas le croire. On en a le droit.

"On" a le droit de penser ce qu'il veut, mais un locataire qui a abîmé un élément du logement a agi involontairement, jusqu'à preuve du contraire. A moins d'être insolvable, il faudrait être idiot pour abîmer volontairement un truc que l'on sait devoir payer.

La bonne foi est toujours présumée sauf quand la loi dit le contraire. Si le bailleur prétend que son locataire a vandalisé son appartement, à lui de le prouver.

Ne paniquez pas, pléthore de locataires commettent des malades, le seul "châtiment" qui les attend c'est de devoir rembourser les dégâts (normal).

Dois-je prévenir le gestionnaire en disant qu'il s'agit d'un accident et que je m'apprête à remplacer le four par un four d'occasion ?

L'idéal serait d'avoir l'accord écrit du bailleur concernant le nouveau modèle. Vous n'avez pas besoin de préciser que c'est un four d'occasion.

Mais légalement, vous n'avez d'autre obligation que de restituer le logement dans le même état qu'il vous a été remis, moins les dégâts dus à la vétusté. Cela implique de remettre un four de même gamme et d'âge similaire au four actuel. Pour éviter tout reproche "esthétique", il faudrait aussi que le nouveau four soit d'une apparence similaire à l'ancien four.

Le bailleur ne peut pas exiger un four neuf.

Vous demander la facture du nouveau four serait légitime, car le bailleur pourrait en avoir besoin (pour son assureur, pour pouvoir faire jouer la garantie, pour justifier ses réclamations financières si le prochain locataire l'abîme).

Vous écrivez que vous avez cassé le four, qu'il n'est pas réparable, que comme il n'est plus commercialisé vous devez choisir un autre modèle. Et vous proposez de le remplacer par le modèle Bidule de la marque Machin.

Par yapasdequoi

Il n'y a aucune loi qui permet au bailleur de s'enrichir sur le dos du locataire (même si certains y croient un peu trop fort). Je maintiens que le bailleur ne peut pas exiger un four neuf pour remplacer celui qui a été mis à votre disposition. Soit vous trouvez un four d'occasion, soit le bailleur en mettra un neuf mais ne pourra vous imputer que la valeur "vétusté déduite" de l'ancien four.

Par chaber

concernant la vétusté en responsabilité civile lisez le lien ci-dessous
[url=https://www.radier-associes.fr/non-classe/le-droit-commun-de-l-indemnisation/]https://www.radier-associes.fr/non-classe/le-droit-commun-de-l-indemnisation/[/url]

Par CHARLESLEM

Bonjour on ne connaît pas la valeur du four mais franchement ça risque de vous coûter beaucoup plus cher à l'état des lieux de sortie car ils ne feront pas de détail... Le prix du four et là ils ne vont pas se gêner sur ce qu'ils vont acheter car c'est vous qui paierez - la livraison et la mise en service.. Vous avez trouvé un four équivalent ? Vous n'avez pas donné la valeur car ça peut aller du simple au triple voire au-delà suivant la marque et les fonctions ...

Bon si déjà c'était écrit "usagé" si vous mettez un four qui semble "presque neuf" et qui a les mêmes fonctions... Sachant que les pièces détachées sont souvent très chères. En mettant un four en bon état .. Je pense que le propriétaire fera même en quelque sorte un "bénéfice" de ne pas avoir à racheter un four. N'allez pas vous chercher les ennuis - attendez le jour de l'état des lieux de sortie .. Car si déjà vous avez des ennuis avec le syndic..

Par Isadore

Bonjour Chaber,

C'est un article qui concerne les assureurs, dont les obligations sont fixées par contrat (et certains appliquent des grilles de vétusté).

L'on est ici sur une location régie par la loi de 1989, qui met explicitement la vétusté à la charge du bailleur.

C'est d'ailleurs la solution retenue par la jurisprudence (voir le lien que j'ai mis plus haut) : le juge a appliqué un coefficient de vétusté.

Et encore cet autre jugement, publié sur le site de la Cour de cassation, qui a appliqué un coefficient de vétusté de 25 % et par conséquent laissé une partie des travaux à la charge du bailleur :

[url=https://www.courdecassation.fr/decision/62721934228a02057de675b9]https://www.courdecassation.fr/decision/62721934228a02057de675b9[/url]

Par yapasdequoi

Mais aucune assurance n'intervient ici pour ce four.

Par Isadore

N'allez pas vous chercher les ennuis - attendez le jour de l'état des lieux de sortie

Dans votre message, vous annoncez que le bailleur risque de faire payer très cher le remplacement au locataire tout en lui conseillant d'attendre l'EDL en sortie... un peu contradictoire, non ?

L'idéal est que le locataire remplace lui-même le four par un modèle similaire justement pour éviter que le bailleur ne choisisse un modèle onéreux.

Sauf sur des éléments très vétustes donc avec un important reste à charge pour le bailleur, le locataire a toujours intérêt à s'occuper lui-même de réparer les dégâts afin d'être maître du devis.

Je ne vois pas l'intérêt qu'il y a à essayer d'effrayer Transaction avec des messages apocalyptiques.

Par CHARLESLEM

Non j'ai conseillé de remplacer le four et de ne pas aller se chercher des ennuis en faisant une déclaration en plus du conflit déjà existant avec le syndic d'autant que ce n'est pas une panne mais lui qui l'a cassé. Y'a pas photo la vétusté ne marche pas, donc il doit le remplacer c'est tout. Inutile qu'il contacte son assurance - ça n'en vaut pas le coup.

Par yapasdequoi

L'assurance ne couvre pas (déjà dit) et la vétusté reste à la charge du bailleur (déjà précisé).

Ajoutons l'article 7 de la loi 89-462 :

Le locataire est obligé :

...

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

Par Isadore

Y'a pas photo la vétusté ne marche pas

"Ca ne marche pas chez vous peut-être, mais ça "marche" devant le juge, j'ai cité deux jugements en ce sens. Le bailleur est obligé d'appliquer un coefficient de vétusté en cas de dégradations d'un élément sujet à la vétusté. Il ne peut pas exiger du neuf si le locataire a cassé du vieux.

Par chaber

L'on est ici sur une location régie par la loi de 1989, qui met explicitement la vétusté à la charge du bailleur.

Pas du tout. Il s'agit d'une casse par le locataire qui demeure à sa charge

Extrait du jugement cité

"A cette somme, il faut ajouter le coût du remplacement des équipements endommagés, sans qu'il y ait lieu à appliquer une vétusté, soit la somme de 652,24 euros, et de déduire le dépôt de garantie de 600 euros"

Par transaction

Bonjour,
je suis proche du dénouement concernant cette histoire de four!

L'état des lieux entrée dit : état d'usage

joint de porte se décolle,

fonctionnement non vérifié, vitre tachée, grille(s) encrassée(s), fond piqué, rayé, bandeau inox léger rayé

L'état des lieux sortie, après remplacement du four dit :

bon état

fonctionnement non vérifié, Traces de coulures entre les vitres , fond rayé et traces de cuisson sur plaque , bandeau inox avec traces léger , changé par locataire

Traces de coulures entre les vitres, fond rayé et traces

de cuisson sur plaque bandeau inox avec traces léger, changé par locataire

Evidemment l'agence veut facturer... Qu'en dites-vous ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

On comprend que vous avez changé le four cassé ?

Que veut facturer l'agence ?

Demandez un écrit avec justificatif.

Ensuite vous contestez par courrier RAR puis vous pourrez saisir la CDC et éventuellement le tribunal.