



Fissure sur le plan de travail

Par SimonFR

Bonjour à tous,

Je suis actuellement locataire d'un logement meublé avec ma copine, que nous allons bientôt quitter, et nous n'avons toujours pas réussi à nous entendre avec mon propriétaire sur le point suivant :

Nous avons signé le bail de location le 13 septembre dernier et l'EDL a été réalisé à cette date avec récupération des clés. Comme nous souhaitons emménager qu'à partir du 8 octobre, mais que le propriétaire souhaitait réaliser l'EDL le plus tôt possible, nous avons convenu avec ce dernier de démarrer le loyer à partir du 25 septembre (pour couper la poire en deux). Le 1er octobre, nous passons faire le ménage dans cet appartement pour préparer le déménagement du 8 octobre et nous découvrons deux fissures sur le plan de travail, partant chacune des angles arrières de la plaque de cuisson et rejoignant le mur (elles font chacune ~5cm de long). Il y a un léger gonflement au niveau des fissures mais elles ne se dégradent pas et ne sont qu'esthétiques (elles sont toujours identiques un an après).

Nous en faisons alors part au propriétaire car nous ne l'avions pas vu dans l'EDL, mais celui ci refuse de modifier l'EDL car le délai de 10 jours est dépassé.

Le propriétaire souhaite désormais nous faire payer le remplacement du plan de travail. Nous sommes convaincus que nous n'y sommes pour rien, d'autant plus que ces fissures semblent typiques d'une malfaçon sur la découpe du plan de travail (il y a 3.5cm de distance entre la plaque et le mur alors qu'il faut au minimum 5cm selon tous les sites de bricolages pour répartir la contrainte de poids de la plaque).

Deux questions :

Peut-on raisonnablement défendre que nous ne sommes pas responsables de ces fissures (en arguant que nous n'occupions pas le logement avant de les découvrir et que ça ressemble à un problème structurel et pas d'un choc ou autre casse accidentelle) ?

Si on est, en droit, responsable de ces fissures (étant donné qu'elles ne sont pas mentionnées sur l'EDL d'entrée), combien le propriétaire peut nous faire payer ? Sachant que le plan de travail est toujours entièrement fonctionnel puisque ces fissures ne sont qu'esthétiques, et que le plan de travail date de 2013.

Merci beaucoup pour votre aide !

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'article 7 de la loi 89-462 précise :

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 ;

La charge de la preuve vous incombe. Avez-vous demandé conseil à votre assureur ?

Puisque vous n'avez rien noté sur l'EDL, ni signalé cette fissure dans les 10 jours suivants, elle vous est imputable.

La garantie du poseur de la cuisine est expirée depuis longtemps.

Le bailleur peut donc vous réclamer le remplacement du plan de travail, vétusté déduite.

LA vétusté peut faire l'objet d'une tentative de négociation amiable à l'aide d'un devis de remplacement et d'une proposition de calcul.

Par exemple 5% par an de dépréciation peut être une base de discussion.

Si le litige persiste, il faudra contester puis saisir le tribunal.

Et vous ferez plus attention lors de votre futur état des lieux d'entrée.

Par SimonFR

Merci pour votre réponse. Mon assureur n'a pas été d'une grande aide en termes de conseil malheureusement.

Prouver (via des billets d'avions, factures EDF, et autres documents) que notre emménagement (le 8 octobre) s'est fait après avoir découvert ces fissures (le 1 octobre) peut-il être suffisant pour démontrer que ce n'est pas de notre faute ?

Par ailleurs, il s'agit de fissures donc ça ressemble à un problème structurel (ça n'est pas des rayures ou des éclats qui auraient été causés par une main humaine).

Par yapasdequoi

Euh non. Votre date d'emménagement ne vous libère pas de votre responsabilité qui commence le jour de l'état des lieux et de la remise des clés.

Que ce soit structurel ou pas ne change rien à cette responsabilité établie par l'article 7 déjà cité.

Par SimonFR

Evidemment ça ne change rien à la responsabilité, mais ça ne peut pas constituer une preuve que ces fissures ne peuvent pas être de notre faute puisque l'on n'occupait même pas le logement avant de les remarquer ?

Par yapasdequoi

Non : vous ne prouvez pas que la fissure a été causée "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".

Et ce n'est même pas un vice caché puisqu'elle était visible depuis le début, mais vous ne l'aviez simplement pas remarquée.

Battez vous plutôt pour minimiser le montant grâce à la vétusté.

Et il n'est pas non plus légal de vous faire payer la remise à neuf de toute la cuisine non plus.

NB : Si la fissure est réparable (est-ce le cas ?) seul le prix d'une réparation peut vous être imputé.

Quelle est la matière de ce plan de travail ?

Par SimonFR

C'est du mélaminé, donc malheureusement compliqué à réparer ... :/

Merci du conseil pour la vétusté. Par ailleurs, n'est-il pas possible d'arguer que des fissures ne posent qu'un problème esthétique et ne justifient pas le remplacement du plan de travail ?

J'avais par exemple trouvé ce jugement https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000030876949?init=true&page=1&query=14-15.281&searchField=ALL&ab_selection=all où le juge refuse le remplacement complet d'une porte souhaité par le bailleur suite à des dégradations et prononce à la place une retenue forfaitaire.

Par yapasdequoi

Oui c'est envisageable.

MAis si le bailleur refuse votre argument, c'est le juge qui décidera.