



Location Plan de travail qui gondole.

Par Florian2b

Bonjour,
J ai un très gros souci avec mon agence. J ai eu plusieurs souci avec mon logement et par extension mon agence immobiliere (guêpes maçonnes, brise-vue jamais remis en place). Cette fois ci, au bout de 2 ans, j ai un plan de travail encastré en bois dans ma cuisine (il n y a pas d egouttoir accolé à l'évier. Ce dernier n a pas de joint d isolation ce qui fait que l eau s'est infiltrée. Et le plan a commencé à gonfler cela va sûrement s'étendre.
J aimerais le signaler à l'agence mais je pense qu'ils vont me dire que c'est de ma faute.
Selon vous quels sont mes recours? Dois je le signaler? Est-ce que ce sera à ma charge?
Sachant que quand j'ai signalé un raccord d'évier fait au scotch de déménagement ils m'ont dit que tout était normal et interviendront en cas de fuite...

Je vous remercie de votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour
L'article 7 de la loi 89-462 précise les obligations du locataire
Notamment
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 ;

Il vous incombe donc le remplacement (hors vétusté) de ce plan détérioré.

Sinon il aurait été prudent de mettre du silicone sans attendre le gondolement.

Par Florian2b

Bonjour,
Je vous remercie, je me doutais de votre réponse. Je vais demander l'autorisation à l'agence et qu'elle me produise des devis.
Il me faudra être moins naïf à l'avenir.

Par yapasdequoi

Vous pouvez demander au propriétaire de réparer ou remplacer et de vous refacturer le montant vétusté déduite.
Voyez si votre assurance couvrirait tout ou partie en tant que dégât des eaux.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

En complément, si besoin, faites vous aider par l'ANIL

[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/[url]

Par Florian2b

Je vous remercie.

Je vais tenter auprès de mon assurance.

L attitude de cette agence est très discutable. L état des lieux a été fait au doigt mouillé (je sais je suis naïf) et je me suis aperçu quelques temps après que l'évier de la cuisine avait été scotché au scotch de déménagement et que ça provoquait des fuites dans le bidon. L'agence m'a répondu qu'il y avait aucun problème et qu'ils interviendraient en cas de fuite active le reste il y avait rien à voir.

J'avais dans l'idée de signaler à l'agence mais je n'aimerais pas faire les travaux de suite car vu le matériau utilisé le problème va se reproduire plus tard. Je comptais faire les travaux dans quelques mois ou à mon déménagement dans l'année.

Pensez-vous que le signaler à l'agence m'oblige à déclencher les travaux immédiatement après présentation du devis?

En vous remerciant,

Par yapasdequoi

Le signaler à l'agence ne changera rien à votre responsabilité, que ce soit maintenant ou plus tard.

Il faut prendre une décision entre

A / faire vous-mêmes remplacer le plan de travail (à l'identique) soit tout de suite soit avant votre départ, la totalité du prix sera à votre charge.

=> attention au délai de livraison du fournisseur (souvent 6 semaines)

Et ce n'est pas une question du matériau, c'est l'absence de joint d'étanchéité qui est la cause du problème. (= Une pose de bricolage du dimanche sans doute.)

B/ laisser en l'état et que le bailleur vous impute le montant d'un devis, qu'il choisira et qui ne sera sans doute pas le moins cher. Dans ce cas il doit vous déduire un coefficient de vétusté et n'a pas l'obligation de faire les travaux un devis suffit.

=> Savez-vous l'âge de ce plan de travail ?

exemple de calcul de vétusté :

Durée de vie: 20 ans

Franchise: 5 ans

Abattement annuel: 6%

Quote-part résiduelle: 15%

C/ Tenter de prouver que l'absence de joint est une faute du bailleur et donc exonère votre responsabilité. Il vous faudra un constat d'huissier et expertise, une procédure au tribunal, le montant en jeu en vaut-il le coup ?

Par Florian2b

D'accord, je pensais qu'il fallait que je prévienne de mon intention de remplacer le plan de travail pour avoir l'accord écrit de mon propriétaire au travers de l'agence.

Pour l'ancienneté je dirai 10-15 ans. Mais en effet cet appartement est plein de malfrances. Le joint n'a pas été posé j'ai un évier sans égouttoir donc tout est réuni pour que ça fasse des dégâts.

En revanche si je demande un devis et un abattement il me semble que le propriétaire ne peut pas demander un matériau plus noble que celui installé en série.

De toutes façons si je remplace le bois il faudra que le propriétaire gère l'évier au scotch car c'est de sa responsabilité.

C) je vais être honnête, je passe des concours administratifs, je n'ai pas l'énergie mentale et financière de m'embarquer dans ce genre de procédure même si dans un monde idéal ce serait mousser l'agence qui prend un peu trop de libertés avec les locataires.

Par yapasdequoi

Qu'appellez-vous "en série" ? Le devis doit porter sur un plan de travail identique : même matériau, même couleur, même épaisseur.

Pourquoi insister sur ce scotch ? S'il remplit son rôle pourquoi pas. Sinon c'est quelques euros pour le remplacer ou recoller le siphon.

Et si ce n'est pas noté dans l'EDLE c'est aussi à votre charge lors de votre départ.

Par Florian2b

J appelle en serie car toutes les cuisines sont identiques dans la résidence.

J insiste sur le scotch car ce dernier a occasionné des coulures quand je vidais l'évier et a taché le bois en dessous. Mais pour l'agence tout est normal. Mais vu leur comportement les taches vont être retenues sûrement sur la caution.

Pour l'état des lieux, je me suis fait avoir, j'ai fait confiance donc je ne peux m'en prendre qu'à moi. Je ne cherche pas à ne pas payer, je cherche juste la solution la moins pire financièrement je ne sais pas combien un plan de travail en bois de 2 m me reviendra financièrement et la plus solide juridiquement.

Par yapasdequoi

Vous pouvez demander des devis vous-mêmes. Pas besoin de l'agence.

Concernant le siphon, ce bricolage au scotch n'a pas été noté sur l'état des lieux.
La réparation du siphon vous sera de ce fait légalement retenue sur le DEPOT DE GARANTIE (ce n'est pas une caution).
Vous êtes donc prévenu et avez maintenant le choix de réparer à moindre frais avant votre départ.

Par Florian2b

Merci de vos réponses.
Mais pour le remplacement de la plaque est-ce que je dois avertir l'agence que je vais procéder à son remplacement ?
Pour la plomberie je ferai appel à ma famille.
Merci encore de vos conseils.

Par yapasdequoi

Qu'est-il arrivé à cette plaque ?
Vous devez faire l'entretien et les menues réparations.
Le remplacement de la plaque n'est pas forcément à votre charge.

Par Florian2b

A cause de l'absence de joint d'étanchéité l'eau s'est infiltrée et a commencé à gondoler le plan de travail en bois et il commence à se surélever.
J'avais pas noté l'absence de joint d'étanchéité car l'agent immobilier m'avait dit c'est bon tout est ok.
Je suis à ma 2^{ème} année de location je ne vois pas comment je pourrais faire valoir un quelconque droit à au moins une prise en charge partielle. L'agence a un boulevard pour dire que tout est de ma responsabilité.

Par yapasdequoi

Vous dites plaque à la place de plan de travail ?
J'ai cru qu'il y avait aussi un problème de plaque de cuisson.

Je vous rappelle l'article 7 de la loi 89-462.
extrait :
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 ;

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

....

Ce qui n'est pas noté dans l'EDLE est supposé remis en bon état et vous devez le rendre tel ou sinon assumer la remise en état.

Je vous ai proposé 3 possibilités. La C/ correspond à une procédure judiciaire.

Par Florian2b

C est la plaque de bois qui fait office de plan de travail mais sur laquelle sont présents la plaque de cuisson et l'évier. C est du côté de ce dernier que cela gonde.

Il ne me reste plus qu'à payer donc.

Par yapasdequoi

Il y a forcément une part à votre charge. J'ai donné des options possibles A B ou C.
À vous de décider.

Par Florian2b

Je vous remercie de votre temps et de votre patience.
Je vais faire le choix A en prévenant l'agence car c'est quand même du gros œuvre.