



## Caution retenue pour taches sur un matelas

Par **Lyliade**, le 13/12/2010 à 13:19

Bonjour,

Je viens de déménager d'un studio,

Je n'ai pas récupéré ma proprio car la proprio veut que je rachète un matelas car taché, mais le devis qu'elle m'a envoyé correspond a un matelas de grande qualité (250 euros) par rapport à la chose sur laquelle j'ai dormi pendant 1 ans. (qui vaut moins de 100 euros) c'est un matelas de clic clac.

De plus le logement était meublé alors que dans le contrat il ne l'était pas.

je souhaiterai savoir quel recours je peux avoir pour me défendre de cette arnaque.

merci

Par **Claralea**, le 13/12/2010 à 22:50

Bonsoir, les meubles ont-ils été listés sur le bail ? Étaient-ils notés sur l'état des lieux d'entrée ?

Par **Lyliade**, le 14/12/2010 à 10:14

Certains oui d'autres non,

savez-vous à partir de quel nombre de meuble un logement est considéré comme meublé ??

il y a table, chaise, 2 étagère, un clic clac, deux lampes, un meuble de salle de bain, un miroir, des placard incrusté dans le mur (une penderie) le tout dans un 17m2

merci

Par **Claralea**, le 14/12/2010 à 10:34

***Pour qu'un logement soit considéré comme meublé, il doit comporter des objets mobiliers en nombre raisonnable pour que le locataire puisse y vivre normalement. Sans qu'il y ait de définition légale précise sur cette notion d'habitabilité, on peut penser que les meubles dont est pourvu le logement doivent être en nombre suffisant pour que le locataire puisse y vivre sans avoir besoin de rajouter quelque meuble que ce soit : la seule présence d'une chaise et un lit ne suffisent donc pas***

Votre propriétaire peut aussi arguer qu'elle vous louait un appartement vide mais avait mis des meubles à votre disposition à titre gratuit. Vous lui dites que vous n'êtes pas contre remplacer le matelas du clic clac mais de même qualité que celui dont vous avez bénéficié, elle n'a pas à vous faire payer un matelas de qualité supérieure à celui présent. Si vous aviez cassé la cuisinière électrique, elle n'aurait pu vous demander de la remplacer par une à plaques à induction !

Par **Domil**, le **14/12/2010** à **10:46**

Vous prenez le problème à l'envers.

Une location meublée peut se réqualifier en vide s'il n'y a pas les meubles suffisants (notamment, il faut la vaisselle).

Mais ça ne marche pas dans l'autre sens : si le bail mentionne une location vide avec des équipements, quelques meubles, ça ne sera JAMAIS une location meublée.

Si les meubles sont indiqués dans l'inventaire et/ou dans l'état des lieux d'entrée, vous devez les rendre en bon état. Vous êtes déjà en tort de ne pas avoir remplacé le matelas vous-même, avant de partir.

Si vous arguez que le bailleur a remplacé le matelas par une qualité supérieure, il vous appartient de le prouver. Le bailleur, pour pallier aux déficiences du locataire, n'a pas à chercher le meilleur prix. 250 euros pour un matelas deux places, aucun juge ne trouvera ça abusif.

Maintenant, vous le saurez : on fait les réparations avant de partir, afin de le faire au meilleur prix.

Par **Lyliade**, le **14/12/2010** à **11:08**

Bonjour Domil,

lors de l'état des lieux, la proprio et l'agence ne trouvait pas le matelas en mauvais état. 2 semaines après je reçois un devis de 250 et 450 euro.

Un matelas de clic clac a 250 euros ce n'est pas abusif ???

un clic clac ça coûte 150 euro. (matelas + structure) chez Ikéa

en fait,

250 euros pour un matelas clic-clac, Domil, j pense qu'on est pas dans la même classe sociale. :-)

merci quand même pour tous ces conseils constructifs.

Par **Domil**, le **14/12/2010** à **13:40**

[citation]250 euros pour un matelas clic-clac, Domil, j pense qu'on est pas dans la même

classe sociale. :-) [/citation]

On s'en tape de ça, le bailleur n'a aucune obligation de chercher le moins cher pour pallier [fluo]les déficiences du locataire[/fluo]

[citation]lors de l'état des lieux, la proprio et l'agence ne trouvait pas le matelas en mauvais état.[/citation]

Vous voulez dire que vous avez l'EDL de sortie signé par le bailleur qui n'indique aucune dégradation ?????

Par **Lyliade**, le **14/12/2010** à **13:57**

Certains oui d'autres non,  
savez-vous à partir de quel nombre de meuble un logement est considéré comme meublé ??  
il y a table, chaise, 2 étagère, un clic clac, deux lampes, un meuble de salle de bain, un miroir,  
des placard incrusté dans le mur (une penderie) le tout dans un 17m2  
merci

Par **Lyliade**, le **14/12/2010** à **14:02**

250 euros pour un matelas clic-clac, Domil, j pense qu'on est pas dans la même classe sociale. :-)

[citation][/citation]On s'en tape de ça, le bailleur n'a aucune obligation de chercher le moins cher pour pallier les déficiences du locataire [citation][/citation]

Domil n'a visiblement pas compris la raison l'objet.

ah oui donc la matelas vaut 100 euros et je dois en payé un a 250 ? c'est tres logique tout ca.

Par **Lyliade**, le **14/12/2010** à **14:09**

Certains oui d'autres non,  
savez-vous à partir de quel nombre de meuble un logement est considéré comme meublé ??  
il y a table, chaise, 2 étagère, un clic clac, deux lampes, un meuble de salle de bain, un miroir,  
des placard incrusté dans le mur (une penderie) le tout dans un 17m2  
merci

Par **Claralea**, le **14/12/2010** à **14:21**

[citation]On s'en tape de ça, le bailleur n'a aucune obligation de chercher le moins cher pour

pallier les déficiences du locataire [/citation]

Il est pas obligé non plus de profiter de la sortie d'un locataire pour s'équiper en meilleure qualité, s'il fait ça à chacun, son ameublement sera luxueux à moindre frais

Par **Domil**, le **14/12/2010 à 16:31**

Oui, il n'en a même pas le droit mais il faut PROUVER qu'il n'y a pas eu remplacement à l'identique, et ça, en étant parti des lieux, c'est tout simplement impossible.

[citation]Certains oui d'autres non,[/citation]  
Précisez, EXACTEMENT

[citation]savez-vous à partir de quel nombre de meuble un logement est considéré comme meublé ?? [/citation]

J'ai déjà répondu à ça, ça serait bien de lire les réponses faites

Par **Lyliade**, le **14/12/2010 à 16:49**

[citation][/citation]Oui, il n'en a même pas le droit mais il faut PROUVER qu'il n'y a pas eu remplacement à l'identique, et ça, en étant parti des lieux, c'est tout simplement impossible.  
[citation][/citation]

ben si avec les factures.

Je vous trouve un peu agressif,  
surtout que vos réponses sur les "meublés" sont discutables, je viens d'avoir les conseillers des services publics, qui me disent d'autre chose je repose donc la question car vos réponses ne sont pas satisfaisante à mon gout.  
quand je pose une question sur ce forum ce n'est pas forcément à vous que je m'adresse.

merci

Par **Claralea**, le **14/12/2010 à 17:21**

Ce qui fait qu'un propriétaire préfère déclarer un appartement en nu ou meublé, en général c'est pour des raisons fiscales. Pourtant, les avantages fiscaux sont plus avantageux sur un meublé qu'un nu, donc en fait, plutôt un peu compliqué de comprendre pourquoi elle vous a fait un bail nu. Sinon, éventuellement que ça vous oblige à 3 mois de préavis contre un seul pour un meublé.

Pour les meubles, est considéré comme appartement meublé, un appartement dans lequel vous n'avez plus qu'à poser vos valises. En général, il est même pourvu de la vaisselle, des couvertures...

Par **Laure11**, le 14/12/2010 à 18:24

Claralea a raison :

[citation]**Le logement doit comporter les meubles permettant au locataire d'y vivre normalement, dès son arrivée, donc de cuisiner, se laver, dormir... Par conséquent, il doit être équipé des éléments indispensables pour cela. Le fait de ne disposer dans le logement que quelques meubles (un canapé-lit, une table ou une armoire par exemple), ne suffit donc pas à qualifier la location de meublée. Pourtant, aucun texte de loi ne donne de liste précise des meubles considérés comme indispensables à la vie au quotidien. Ce sont donc les décisions des tribunaux qui ont déterminé ce qu'est un meublé.**

#### **Des meubles indispensables**

**Sont indispensables : un couchage (lit ou canapé) avec une couette ou une couverture, une table, des chaises, un placard de rangement, des luminaires. Pour les pièces destinées au repos, un dispositif d'occultation des fenêtres doit être installé (volet, rideaux, stores...). Au-delà de ce mobilier de base, le logement doit également contenir le matériel nécessaire à la vie courante. La cuisine doit comporter l'électroménager nécessaire à la préparation des repas (plaque de cuisson ou cuisinière et réfrigérateur), ainsi que les ustensiles de cuisine (casserolles, poêles), mais aussi la vaisselle permettant de prendre les repas (assiettes, couverts, verres, etc.). Il s'agit d'éléments dont le locataire ne peut pas se passer.**

[/citation]

Par **Domil**, le 14/12/2010 à 19:36

Oui, quand il s'agit de définir si le BAIL d'un meublé est requalifiable ou non en vide, pas l'inverse.

Ce qu'elle cite permet de faire requalifier un meublé (moins protecteur pour le locataire) en vide (plus protecteur pour le locataire) par la justice

[citation]

ben si avec les factures.[/citation]

Vous ne pouvez pas exiger les factures de l'ancien matelas, seulement du nouveau

[citation]Je vous trouve un peu agressif,

surtout que vos réponses sur les "meublés" sont discutables[/citation]

Non, de toute façon, même dans un meublé, le locataire doit payer les dégradations qu'il commet.

Pourtant, il y avait une solution, mais puisque ça vous dérange de répondre aux questions posées, débrouillez-vous

Par **Lyliade**, le 15/12/2010 à 09:22

[citation][[/citation]Citation :

Le logement doit comporter les meubles permettant au locataire d'y vivre normalement, dès son arrivée, donc de cuisiner, se laver, dormir... Par conséquent, il doit être équipé des éléments indispensables pour cela. Le fait de ne disposer dans le logement que quelques meubles (un canapé-lit, une table ou une armoire par exemple), ne suffit donc pas à qualifier la location de meublée. Pourtant, aucun texte de loi ne donne de liste précise des meubles considérés comme indispensables à la vie au quotidien. Ce sont donc les décisions des tribunaux qui ont déterminé ce qu'est un meublé.

Des meubles indispensables

Sont indispensables : un couchage (lit ou canapé) avec une couette ou une couverture, une table, des chaises, un placard de rangement, des luminaires. Pour les pièces destinées au repos, un dispositif d'occultation des fenêtres doit être installé (volet, rideaux, stores...). Au-delà de ce mobilier de base, le logement doit également contenir le matériel nécessaire à la vie courante. La cuisine doit comporter l'électroménager nécessaire à la préparation des repas (plaque de cuisson ou cuisinière et réfrigérateur), ainsi que les ustensiles de cuisine (casserolles, poêles), mais aussi la vaisselle permettant de prendre les repas (assiettes, couverts, verres, etc.). Il s'agit d'éléments dont le locataire ne peut pas se passer.

[citation][[/citation]

merci Laure, Claralea,

aussi, je viens de voir que dans l'état des lieux d'entrée il n'y a pas le clic clac et le matelas, sont ils en droit d'exiger le remboursement d'un objet qui n'était pas censé être dans les lieux ???

merci.

Domil : oui je me débrouille très bien, vous pouvez aller voir ailleurs si j'y suis ???

Par **Claralea**, le **15/12/2010** à **09:52**

Bonjour, si le clic clac n'est pas dans l'état des lieux d'entrée, alors il ne doit pas s'y trouver sur celui de sortie, à la limite, vous lui demandez de quoi elle vous parle

Par **Lyliade**, le **15/12/2010** à **09:59**

oui, mais je ne suis pas aussi mal honnête qu'eux.

je leur ai fait des propositions concernant le remplacement du matelas.

Il ont tout a perdre a refuser mes propositions.

merci pour vos com.

***si y a pa de diven , y a pa .***

Par **Claralea**, le **15/12/2010 à 12:06**

Lyliade, c'était de l'humour ! Mais c'est vrai qu'il vous demande de rembourser un matelas de clic clac qui n'apparaît nulle part, donc ils n'ont plus qu'à compter sur votre honnêteté à le remplacer alors que rien ne vous y oblige

Par **Pachoudu41**, le **14/02/2021 à 17:07**

Moi j'ai le même soucis.

Ma proprio veut me déduire un drap housse qui était juste à laver car soit disant sale et une casserole soit disant irrécupérable pour une toute petite tâche de soupe sur le rebord de la casserole.

En a-t-elle le droit

Par **john12**, le **14/02/2021 à 18:05**

Bonsoir Lyliade,

Si le clic-clac n'était pas dans l'état des lieux d'entrée et si l'état des lieux de sortie ne faisait pas état de dégradation du matelas, je ne vois aucune raison de payer le remplacement d'un matelas.

Comment le propriétaire pourrait-il justifier d'une dégradation non relevée dans l'état des lieux contradictoire ?

Si la situation est bien celle-ci, je mettrais le propriétaire en demeure de rembourser la caution et à défaut de réponse, je saisirais le tribunal judiciaire. Jusqu'à 5000 €, la saisine peut se faire par requête téléchargée sur le site de la justice, sans recours à un avocat. Rien de bien compliqué. Il est d'ailleurs probable qu'une mise en demeure bien argumentée fasse reculer votre propriétaire et vous dispense de l'action judiciaire.

Cdt

Par **janus2fr**, le **14/02/2021 à 20:55**

Bonjour [john12](#),

La question de Lyliade date de 2010 (plus de 10 ans !), j'espère qu'elle n'attend plus de réponse...

Par **john12**, le **14/02/2021** à **21:11**

Bonsoir Janus2fr,  
Autant pour moi !

En effet, je n'ai que quelques jours d'ancienneté sur le forum et ça se voit. J'essaierai d'être plus vigilant sur les dates à l'avenir.

Cdt