



Murs jaunis à cause de la nicotine

Par **thenewslayer**, le **14/09/2011** à **17:41**

Bonjour,

Je vous contacte aujourd'hui car je suis actuellement en litige avec un ancien locataire d'un appartement que je loue.

Celui-ci me réclame l'intégralité de son dépôt de garantie, que j'ai dû garder pour faire repeindre les murs de mon logement qui avaient été jaunis à cause de la cigarette (le jaunissement est précisé sur l'état des lieux).

Le locataire persiste à me dire que les murs jaunis par la nicotine ne constituent pas une dégradation par le locataire, et menace de me poursuivre en justice.

Suis-je dans mon bon droit ?

Je vous remercie d'avance pour votre aimable réponse.

Par **Domil**, le **14/09/2011** à **18:53**

La pollution, le chauffage engendre aussi le jaunissement.
Que dit l'EDL exactement ? Est-il signé par le locataire ?

Par **thenewslayer**, le **14/09/2011** à **21:02**

L'appartement se situe en pleine campagne... et le chauffage est électrique.

L'EDL mentionne "Mur jaunis". Le locataire l'a signé. Cependant, il me reproche de ne pas lui avoir demandé avant d'engager une entreprise pour repeindre les murs.

Je voudrais préciser que le locataire a tout à fait reconnu avoir fumé dans l'appartement, il ne conteste absolument pas ce fait. Il conteste la facture car pour lui, les murs jaunis du fait de la cigarette ne sont pas un tort qui doit être réparé par le locataire.

Par **Christophe MORHAN**, le **14/09/2011** à **21:20**

Je trouve que cela fait un peu léger de retenir le dépôt de garantie, l'état des lieux étant trop imprécis.

Par **Domil**, le **14/09/2011** à **23:16**

Oui, le locataire pourra même dire en justice, qu'il ne fume pas, par exemple.
la mention "murs jaunis" est typiquement la marque d'une usure normale donc la rénovation n'est pas à la charge du locataire.

Par **thenewslayer**, le **15/09/2011** à **10:35**

Le locataire m'a envoyé une lettre dans laquelle il écrit noir sur blanc qu'il fumait dans l'appartement. Il a lui-même reconnu ses torts...

Je n'ai précisé aucun montant, je ne vois pas sur quoi vous vous basez pour estimer que le dépôt de garantie était trop élevé pour repeindre des murs. Là n'était d'ailleurs pas la question.

Je me suis renseigné, et l'usure normale d'une peinture intervient au bout de 7 ans environ, le locataire n'est resté que 3 ans dans l'appartement, et celui-ci avait été entièrement refait à neuf avant son entrée (ceci est mentionné sur l'état des lieux d'entrée : état neuf).

J'aimerais savoir si les frais occasionnés par les murs jaunis par la fumée de cigarette sont bien imputables au locataire. J'ai cherché moi-même des textes de lois, mais je n'ai trouvé nulle part la mention de murs jaunis par la cigarette. Il y a un vide juridique, et j'aimerais savoir si le locataire a des chances de s'y engouffrer ou non.

Par **Domil**, le **15/09/2011** à **12:16**

Oui, il a des chances de gagner, et des risques de perdre.

[citation]l'usure normale d'une peinture intervient au bout de 7 ans[/citation] non, ça n'existe pas ça. Toute personne qui a vécu dans un logement avec des peintures blanches de mauvaise qualité (peintures non acryliques notamment) sait que ça jaunit en une seule année.

Par **thenewslayer**, le **16/09/2011** à **10:03**

D'accord. Je ne me souviens absolument pas du type de peinture utilisé lorsque la remise à neuf s'est faite.

Donc en gros, si la commission de conciliation est saisie, à qui donnera-t-elle raison ? car pour le moment, j'ai l'impression que nous sommes dans une impasse !

Par **Oggyson**, le **03/06/2015** à **10:59**

Bonjour,

Pourrions nous avoir la suite de cette histoire, que s'est-il passé auprès de la commission de conciliation et quel a été la suite de vos échanges avec le locataire.

Par **valou3**, le **04/06/2015 à 09:29**

Bonjour ! Je rejoins Oggysen : que s'est-il passé ensuite ? Je suis actuellement dans une situation semblable avec mon propriétaire. merci

Par **doudouf**, le **22/08/2015 à 12:52**

en suisse c'est 3 ans minimum pour pas payé le jaunissement ou les taches des murs

Par **HOODIA**, le **22/08/2015 à 17:32**

Le fait de fumer à l'excès jaunit les murs et les plafonds ,maintenant la durée de vie de la peinture ,papiers peints est en effet de 7 ans ,la VALEUR RESIDUELLE restant à la charge du locataire est de 10%.

suivant OPAC de PARIS (accord que vous pouvez trouver sur internet (article 8 fait à PARIS le 27 juin 1996)

et que j'ai sous les yeux !..

Je ne puis sortir de ceci un texte de loi cependant

Par **janus2fr**, le **23/08/2015 à 10:22**

Bonjour Hoodia,

Les grilles de vétusté des offices HLM ne concernent qu'eux et ne peuvent pas être transposées à d'autres situations.

Nous sommes toujours dans l'attente d'un décret qui légitimerait une grille de vétusté pour tout le parc privé, mais à ce jour, il n'en existe pas.

Donc pour l'instant, chaque bailleur peut utiliser ses propres critères de vétusté et, in fine, seul le juge d'instance pourra y trouver à redire...

Par **HOODIA**, le **24/08/2015 à 12:06**

Bonjour JANUS.

Les grilles de vétusté ou de dégâts des offices HLM ne reposent sur rien de plus , mais le

mérite est qu'elle existe ...

Par **janus2fr**, le **24/08/2015 à 13:12**

Certes, mais comme déjà dit, elles ne sont contractuelles qu'entre le bailleur social et ses locataires.

La loi ALUR nous a promis une telle grille pour tous les baux sous loi 89-462, nous l'attendons...

Par **foudux41**, le **04/08/2016 à 11:49**

Il faut arrêter de dire des conn....ries , si tu es proprio et que tu loue ton appart a un gros fumeurs l'appartement il le récupère bcp plus jaunie qu'a la normal . Je suis gestionnaire d'immeuble et je peux vous dire que la différence est flagrante . Les seules vétusté ou tu ne récupère pas sur DG c'est la noircissure que peut engendrer la chaudière ou les radiateurs . De même si la peinture s'écaille naturellement on ne peut récupérer par contre si cela est dû à une infiltration le locataire devait faire marcher son assurance .Donc pour la cigarette tu lessive avec de la St Marc ou tu repeints et le prochaine appart tu fumes par la fenêtre. Et arrêtez de penser que quand on parle de vétusté que le proprio ne doit rien récupérer, il en a le droit il applique une grille de vétusté et un % au nombre d'année passé 10 ans c'est en moyenne 10 % de frais de remise en état, passé 20 ans c'est 0% . Locataires vous devez d'entretenir votre logt en état de propreté.

Par **janus2fr**, le **04/08/2016 à 14:15**

[citation]par contre si cela est dû à une infiltration le locataire devait faire marcher son assurance[/citation]

Bonjour (et oui, un peu de politesse ne fait pas de mal !),

En cas d'infiltrations, le locataire n'a aucune obligation de faire appel à son assurance. Les seuls cas où il y est obligé, c'est lorsqu'il est responsable du dégât. Et les infiltrations, justement, ne sont pas de la responsabilité du locataire...

Par **foudux41**, le **04/08/2016 à 15:08**

BONJOUR

Tu assures ton logt pourquoi ? si ton voisin t'inonde tu fais un constat dégât des eaux avec ton voisin , si tu es touché par une fuite qui viens des parties communes tu fais un constat amiable avec le proprio.Ton assurance sert aussi à ça , le jour où tu déménages et que tu n'as fait aucune action auprès de ton assurance tu seras responsable des dommages non réparés, le seul cas où tu n'as pas besoin de le déclarer à l'assurance c'est quand tu es en période de préavis,dans ce cas là le proprio l'a dans l'os . De plus si tes meubles sont touchés tu as tout intérêt à l'avoir déclaré.

Par **janus2fr**, le **04/08/2016** à **16:45**

On se connaît ? Je n'en ai pas l'impression...
Donc restons-en au vouvoiement, merci...

Vous confondez les choses. Il y a d'un côté ce que l'on peut faire si on le veut bien et de l'autre ce que l'on est obligé de faire.

La loi 89-462 nous dit que (article 7) :

[citation]

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** ;

[/citation]

Donc tout dégât survenant par la faute de quelqu'un d'autre que le locataire, voisin, propriétaire, etc, ne peut lui être reproché.

Ainsi, comme dit, le locataire n'a aucune obligation de faire appel à son assurance pour réparer des dégâts survenus de la sorte. Certes, il peut le faire, mais il n'y est pas obligé.

[citation] le jour où tu déménages et que tu n'as fait aucune action auprès de ton assurance tu es responsable des dommages non réparés[/citation]

C'est totalement faux !

Le locataire qui a prévenu son bailleur officiellement (par LRAR par exemple) qu'un dégât, non de son fait, s'est produit dans le logement, ne peut être tenu responsable.

Vous vous présentez en gestionnaire d'immeuble or vous semblez méconnaître la réglementation.

Je suis moi-même bailleur de plusieurs biens et animateur d'une association de bailleurs, ce n'est pas pour autant que je méconnaissais le droit des locataires...

Par **foudux41**, le **04/08/2016** à **18:03**

TU declares le sinistre à l'assurance même si tu n'es pas responsable comme cela l'assurance applique si possible la convention CIDRE et le locataire n'a rien à déboursier dans tout les cas cela sera l'assurance de l'un ou de l'autre et en cas de préavis de départ c'est l'assurance du bailleur . Et si aucune démarche n'a été faite avant je confirme c'est pour la pomme du locataire .ci joint la convention CIDRE: <http://www.sabeko.fr/wp-content/uploads/2013/06/UNIS-Convention-CIDRE.pdf> . Oui j'ai à la charge 2640 Logt je travail pour xxxxxx plus gros bailleur nationale 476000 logements . Excuses de connaître et de parler en connaissance de cause .

Par **janus2fr**, le **04/08/2016** à **19:20**

Encore une fois, vous mélangez tout...

Le locataire peut faire appel à son assurance, certes, mais rien ne l'y oblige !

Imaginons une fuite chez le voisin du dessus qui pourrit le plafond. Le locataire n'a aucune responsabilité. Sa seule obligation est d'avertir immédiatement son bailleur du problème. Il n'a pas obligation de faire appel à son assurance, même si elle a vocation à fonctionner.

Le responsable des dégâts reste le voisin du dessus, pas le locataire.

C'est la loi !

Vous n'avez aucun droit, dans une situation de ce type, de facturer au locataire les réparations (loi 89-462).

Si vous le faites, le juge de proximité saura vous le rappeler...

La seule chose qui pourrait vous le permettre, c'est si le locataire n'a pas averti le bailleur, au motif que les dégâts, non pris en charge rapidement par le bailleur, ont pu s'amplifier avec le temps.

Donc non, vous ne connaissez pas la réglementation et adoptez le discours des gros bailleurs dont celui que vous citez, bien loin de respecter tous les droits des locataires...

Par **foudux41**, le **05/08/2016** à **08:56**

Encore une fois quel intérêt d'assurer son logt sachant que les assurances sont faite pour gerer ce genre de problème et ne coutera absolument rien ! Ce qui évite tout litige qui doit etre réglé par un juge de proximité soit dit en passant ils n'existeront plus en Janvier 2017. Maintenant je laisse ceux qui rencontreront un problème de ce type et verront bien qui avait raison.

Bonne journée