

Réparations à la charge du locataire après 10 ans et demi de location

Par AA77, le 25/09/2020 à 11:37

Bonjour à tous

Je cherche à me renseigner concernant le montant dû lors de réparations effectuées suite à l'occupation d'un logement après 10 ans et demi de location.

Pour résumer, lors d'une visite, l'agent immobilier a laissé entendre que je devais refaire à mes frais tout le revêtement mural de deux pièces sur lesquelles mon chat a fait ses griffes (papier peint alors que celui-ci est abimé par ailleurs en dehors des zones griffées (jauni, noirci après 10 ans de location et compte tenu du fait qu'il n'était pas neuf à mon arrivée dans les lieux (état noté B sur l'état des lieux).

J'imagine que l'agent immobilier est dans le même état d'esprit concernant le reste du logement et je frémis à l'idée que l'agence va me facturer une remise à neuf de l'appartement à mon départ puisqu'il me dit ne pas avoir à appliquer de coefficient de vétusté sur les réparations effectuées pour d'éventuelles dégradations constatées sur l'état des lieux (ce qui laisse clairement entendre que tout sera à 100% à ma charge.

Compte tenu de mes recherches il apparait qu'en vertu de l'application du coefficient de vétusté, l'exigence de remise en parfait état du revêtement mural par l'agence alors que j'occupe ce logement depuis 10 ans et demi et qu'il n'était même pas neuf à mon arrivée est abusive.

Je me suis renseignée sur ce qui permettrait de faire dresser lors de l'état des lieux, une liste des montants restant à ma charge pour la réparation des éventuelles dégradations mentionnées sur l'état des lieux de sortie définitif : on m'a conseillé de me faire assister par un huissier de justice pour dresser l'état des lieux mais après en avoir contacté trois il apparait qu'eux ne pourront pas participer à l'évaluation des sommes dues (et donc faire valoir le coefficient de vétusté applicable dans mon cas). Compte tenu des frais qu'occasionne le fait de mandater un huissier pour l'état des lieux j'hésite donc à y avoir recours car j'ai le sentiment que cela ne changera pas grand chose pour moi (s'il s'agit seulement de constater que mon chat a fait ses griffes sur le papier, pas besoin d'un huissier). Je précise que si je venais d'entrer dans les lieux et que le papier était impeccable je referai sans sourciller le revêtement mural à mes frais mais il est abimé et vieux et le propriétaire va devoir le changer pour louer à nouveau le logement donc je ne vois pas en quoi le fait qu'il soit griffé par endroit quand je quitte le logement pose problème.

Que puis-je faire, à qui puis-je faire appel pour m'assurer que le calcul des montants restant à ma charge une fois que j'aurai quitté le logement est le plus juste possible (et tient compte notamment du coefficient de vétusté lié à mes 10 ans et demi d'occupation de l'appartement)?
Merci d'avance pour votre aide.

Par **CUJAS 26150**, le **05/10/2020** à **11:59**

Bonjour,

CODE CIVIL, légifrance, dila :

[Article 1731](#)

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

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

VersionsLiens relatifs

[Article 1732](#)

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

Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

[Article 1755](#)

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 **lexoi**, le **16/10/2020** à **14:00**

Il est clair que l'agence immobilière préfère faire payer une remise à neuf par le locataire plutôt de la payer elle même, et va mettre en avant une dégradation par le locataire plutôt que par vétusté ; dans votre cas, les griffures de chat sont le prétexte idéal. Il aurait fallu les maquiller en dégradation par vétusté...

Par **janus2fr**, le **16/10/2020** à **16:05**

[quote]

Il est clair que l'agence immobilière préfère faire payer une remise à neuf par le locataire plutôt de la payer elle même,

[/quote]
Bonjour,

Et pourquoi donc une agence immobilière paierait-elle les réparations ? Soit ces réparation sont à la charge du locataire, soit à celle du bailleur (propriétaire), mais je ne connais pas de cas où elles le sont à celle de l'agence...