



Dégradation et reglement charges à la sortie des lieux

Par **db35**, le **01/12/2013** à **07:52**

Bonjour,
Nous avons acheté un appart il y a 3 ans refait à 100%.
Nous avons eu une famille en location pendant 3 ans.
Sur l'état des lieux de sortie nous avons noté en d'autres le four abimé : l'émail dans la partie basse de l'intérieur à été gratté. Nous nous sommes renseigné pour son remplacement, le réparateur nous dit que ce n'est pas possible ; A part changer le four et faire supporter le prix, aucune solution, en a-t-on le droit ? Cette dégradation est due à une mauvaise utilisation.
De plus tous les volets sont électriques, les locataires ne nous ont pas apporté la preuve du changement des piles des télécommandes, il nous semblait qu'ils devaient le faire à leur départ au même titre que les filtres de la hottes ; y a-t-il une liste précise des charges incombant aux locataires???
Enfin nous avons préparé l'état des charges provisoires, il reste un du, peut on exiger le paiement sous une dizaine de jours après leur départ, sachant que l'état précis sera fait par le syndic en octobre 2014 ? Ne vont-ils pas vouloir payer avec leur retenue de garantie ?
Nous vous remercions par avance des réponses que vous aller nous donner.[smile9]

Par **moisse**, le **01/12/2013** à **10:51**

Bonjour,
En matière de responsabilité civile la vétusté n'existe pas. Le locataire doit assumer le cout d'un remplacement équivalent en terme d'appareil et d'Age.
Pour valider votre demande d'indemnisation, vous cherchez des petites annonces de vente d'occasion correspondant à ce matériel ou son équivalent.
Le changement des piles et des filtres incombent effectivement au locataire, encore faut-il que ce changement soit :
* prévu par une disposition du bail
* nécessité par le non-fonctionnement des ustensiles de ce fait.
Vous

devez liquider les charges, cela doit être possible pour l'année en cours puisque la liquidation suivante interviendra en octobre 2014.
Vous pouvez retenir 1/4 du dépôt de garantie pour couvrir la liquidation des provisions.
Il existe une liste exhaustive des charges incombant au locataire; voici :
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148&dateTexte=vig>

Par **aliren27**, le **02/12/2013 à 05:55**

Bonjour,
juste une précision, avez vous loué rn- en meublé (avec en annexe un inventaire des meubles et leur état)rn- en vide avec des meubles ?rn- que mentionne l'EDL d'entrée quant à l'état du four ?
Cordialement

Par **Lag0**, le **02/12/2013 à 07:57**

[citation]Il existe une liste exhaustive des charges incombant au locataire; [/citation]
Bonjour moisse,
Le décret 87-712 fixe les réparations locatives, pas les charges récupérables qui sont elles fixées par le décret 87-713 :
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149>

Par **moisse**, le **02/12/2013 à 08:48**

Bonjour,
Et Merci Lag0. Je me suis trompé de ligne en reprenant le lien dans mes "favoris".