



Départ location - Visite conseil

Par **Virginie045**, le **04/12/2015** à **15:29**

Bonjour
Je vais quitter mon logement que j'occupe depuis mai 2003.
J'ai eu droit à la visite conseil (pré-état des lieux) et là il m'est demandé de refaire la plupart de mes papiers peints (qui entre autre avaient été refaits il y a environ 5 ans) sous prétexte que je doive rendre le logement dans un état neutre, et non parce que ces derniers soient usés ou dégradés...
Mon bailleur peut-il me l'exiger, et quel recours puis-je avoir?
Merci pour votre aide.
Cordialement.
Virginie

Par **Lag0**, le **04/12/2015** à **16:55**

Bonjour,
Si vos papiers peints sont en bon état et non dégradés, vous n'avez pas à les changer.
Le locataire est libre de décorer son logement à son goût. Pour qu'une décoration soit considérée comme une dégradation, il faut déjà avoir un goût fort particulier !

Par **Virginie045**, le **04/12/2015** à **18:51**

Bonjour
Merci pour votre réponse. Pour ma part il semblerait que ma décoration soit trop personnalisée, pas assez neutre.
Sinon techniquement comment je conteste cette visite conseil, car j'ai signé un document qui "m'engagerait" à faire ces travaux à défaut ils seront déduits de ma caution et dans mon cas j'aurais même à rajouter, car pour une chambre le forfait est de 430 € et il m'est demandé de refaire 2 chambres + 400 € pour la cage d'escalier (je suis dans un triplex)...
Merci encore pour votre aide.

Par **Lag0**, le **04/12/2015 à 19:04**

Tout d'abord, une "facturation" au forfait serait totalement illégale !
Et pour ce qui est de la "personnalisation", il faudrait en dire plus pour que l'on puisse vous conseiller. A noter qu'une peinture rose fluo a déjà été déclarée acceptable par la cour de cassation...

Par **Virginie045**, le **04/12/2015 à 21:21**

Tout d'abord pas de rose fluo pour moi.
L'idéal serait de vous envoyer des photos mais je vais tenter de vous décrire ce qui ne vas pas :
- escalier du bas papier motifs lambris marron
- escalier du haut peinture vert pommern- salon un sticker noir en forme de fleur sur papier uni couleur crème
- chambre 1, mur sous pente blanc, murs perpendiculaires papier gris avec des motifs "ados" et mur du fond marron assorti aux motifs
- chambre 2, mur sous pente blanc cassé, murs perpendiculaires papier blanc avec motifs "enfants" et mur du fond rouge assorti aux motifs
La personne que j'ai vu "laisse passer" les toilettes et la salle de bain bien que ce ne soit pas unis... idem pour le palier du 1er... quelle chance...
Merci encore pour votre aide

Par **Virginie045**, le **04/12/2015 à 21:37**

Par contre je viens de reprendre les docs de la visite conseil et j'ai un doc qui s'intitule indemnités forfaitaires dans lequel y a :
- pour l'escalier du bas un prix au m2 et la surface calculée est de 12,3m2 : coût 175,53euros
- pour l'escalier du haut, idem prix au m2 pour une surface de 19m2 : coût 222,63euros
- pour les 2 chambres ils partent sur 30m2 de murs : coût 425,70euros par chambre
- pour le salon pas de chiffrage, attendent de voir si le sticker peut être enlevé ou pas. Mais si je me fie au doc qu'ils m'ont laissé il y en aurait pour 638,55euros pour refaire les papiers (surface de référence pour les murs 45m2)

Par **Lag0**, le **05/12/2015 à 11:13**

Encore une fois, il est totalement illégal de parler de prix forfaitaires. Le bailleur doit produire un devis ou une facture de professionnel. Mais on n'en est pas encore là !
D'après la description que vous faites du logement, si tout est en bon état, vous n'avez obligation de rien changer.
Donc à vous de voir...
Il faudra veiller à ce que l'état des lieux décrive bien la réalité et seulement la réalité.
Avec un tel dossier, je ne vois pas un juge de proximité donner raison à votre bailleur !

Par **Virginie045**, le **05/12/2015 à 17:49**

Bonjour
Merci pour cette information. Je vais faire un courrier à mon bailleur pour dire ce

que je conteste sur la visite conseil, je lui joindrait une copie du contrat et du règlement intérieur. Je ne manquerais pas de lui joindre une copie du décret reprenant mes obligations. Afin de lui démontrer qu'à aucun moment il est indiqué que les murs doivent être unis et neutres. Mais que je dois lui rendre un logement propre. Eventuellement je lui rappellerai qu'à aucun moment je ne lui ai demandé une participation financière pour retapisser les murs, et que si j'avais laissé les murs en l'état il aurait été de sa responsabilité de les refaire de par la vétusté et du fait que j'occupe le logement depuis plus de 12 ans. Que contrairement à ce qui m'a été dit les travaux effectués n'étaient pas soumis à leur autorisation car faire du papier ne fait pas partie des gros travaux. Enfin, je leur ferait remarquer que sans devis je ne peux accepter les montants qui ont été chiffrés. J'aviserais la suite en fonction de la réponse qui me sera apportée. Je vous remercie pour votre aide et je ne manquerai pas de vous informer des suites.

Par **Virginie045**, le **07/12/2015** à **12:24**

Bonjour
Comme convenu voici le mail que j'ai fait ce jour à mon bailleur. Maintenant reste plus qu'à attendre sa réponse.
Madame, Monsieur,
Je fais suite à la visite conseil que j'ai eu en date du 3 décembre avec M.X, au xxxxxx.
Je viens par le présent mail contester cette visite conseil pour une partie. En effet, j'ai relu les termes du contrat que j'ai signé avec vous ainsi que le règlement intérieur et à aucun moment il n'est fait mention que la tapisserie ou les peintures doivent suivre un « code », à savoir être de couleur unie et neutres.
Aussi, dans la visite conseil il m'est demandé de refaire les papiers de 2 chambres et de l'entrée + escalier, de refaire la peinture des murs l'escalier du haut, et de décoller les stickers du salon ou à défaut de refaire la tapisserie, ce sans quoi il me serait refacturé au forfait environ 1 250 € (ce montant ne tiens pas compte du salon dans l'éventualité où les stickers ne pourraient être enlevés sans laisser de trace).
Je vous rappelle qu'en tant que locataire il m'appartient de vous rendre un logement propre et à minima dans l'état où vous m'avez loué le bien. De plus, étant locataire depuis plus de 12 ans, il ne peut m'être demandé de refaire à ma charge les tapisseries, et qu'il en est de la responsabilité du bailleur à partir de 10 ans de location.
Lorsque j'ai refait les tapisseries à aucun moment je n'ai sollicité votre aide financière bien que de par la vétusté j'aurais pu vous le demander. Que concernant les murs de la cage d'escalier du haut, je vous avait fait un courrier vous demandant une solution pour refaire la peinture du mur et du plafond car pour des raisons de sécurité je ne voulais pas faire les travaux moi-même, et que je prendrais à ma charge éventuellement les frais y afférents. Cependant je n'ai pas eu de réponse de votre part.
De plus, concernant la tapisserie des chambres il est indiqué un code « travaux non autorisés par XXX ». Je vous rappelle que seuls les gros travaux (abattement de cloison par exemple) sont soumis à votre autorisation, la tapisserie n'en fait pas partie.
Dans le décret 87-712 du 26/08/1987 pris en application de l'article 7 de la loi 86-1290 du 23/12/1986, version consolidée du 03/12/2015, il est rappelé ce que sont les réparations locatives :
Article 1
Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.
Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe du présent décret.
Annexes
Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives
III-Parties intérieures
a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :
- Maintien en état de propreté ;
- Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtements tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le

nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.rnrnAussi, pour ces motifs je vous rendrais un logement propre, mais je ne referais pas les tapisseries et peintures qui ne sont pas dégradées.rnrnDans l'attente de vous lire, je reste à votre disposition pour toute autre information.rnrnCordialement.

Par **Lag0**, le **07/12/2015** à **13:05**

[citation]Comme convenu voici le mail que j'ai fait ce jour à mon bailleur.[/citation]rnPersonnellement, je n'envoie pas ce genre de correspondance par mail mais par LRAR...

Par **Virginie045**, le **07/12/2015** à **14:27**

J'ai fait le choix du mail pour voir la réaction du bailleur, mais si les choses restent en l'état ou sans réponse, j'ai prévu de faire une procédure plus formalisée.