



Etat des lieux litigieux avec le loueur

Par **MEHDI51**, le **24/04/2010** à **14:14**

Bonjour,
Nous avons rendu l'appart de ma maman ,qui est décédée, lors de l'etat des lieux entrant elle a specifié un choc sur une porte. ayant peu de moyen nous n'avons jamais refait de travaux. quand nous avons fait l'état des lieux sortant nous avons bien précisé ce problème de porte que le loueur veut nous facturer 147€ apres plusieurs courriers de notre part leur signalant que ma maman vivez la depuis 22 ans sans aucun problème de payement de loyers nous leur demandons de bien vouloir deduire le montant de la porte et de faire une remise sur la moquette qui est, c'est vrai usée jusqu'a la corde, presente depuis le debut (22 ans) mais il refuse que puisse je faire

Par **aliren27**, le **02/05/2010** à **10:56**

bonjour,
nrsi l'état de la porte est mentionné sur l'état des lieux d'entrée, votre bailleur ne peut pas vous facturer cette porte. Ce n'est pas à vous de la remplacer car ce n'est pas vous qui l'avez "abimer" (dans ce cas la)
2 - voila ce que j'ai trouvé sur un site spécialisé. Je pense que vous devriez écrire à votre propriétaire en L.R.A.R en lui spécifiant bien qu'après vous etre reseigne etc...
Le locataire est exonéré de toute responsabilité lorsque les dégradations font suite à des cas « de vétusté, de malfaçon, de vice de construction, cas fortuit ou force majeure ».
La vétusté implique une lente dégradation dans le temps, par exemple, des peintures et papiers peints datant de plus de 15 ans ou des peintures et papiers peints qui n'étaient pas neufs lorsque les preneurs sont entrés dans les lieux et les ont occupés 13 ans.
Dans ces cas, les locataires seront exonérés des réparations. Reste qu'il est très difficile de mesurer le « temps d'usure normale » et aucun texte légal ne fixe la durée de vie des éléments d'un logement. Certaines décisions appliquent une pondération entre la vétusté et une usure accélérée due au mode d'habitation ; d'autres accordent des

pourcentages de vétusté si élevés qu'ils conduisent à affranchir rapidement le preneur de ses dégradations et pertes, en fixant, par exemple, à 5 années la durée moyenne d'occupation au-delà de laquelle les travaux de réfection et de rénovation doivent être considérés comme inhérents à l'usure des lieux et de leurs équipements.

La Fnaim sur son site internet, indique également que :

« le locataire n'est pas tenu d'effectuer les réparations normalement à sa charge quand il s'agit d'une usure normale des équipements et revêtements. On ne peut, par exemple, demander à un locataire de refaire sols et plafonds après dix ans d'occupation »

Bon courage et n'hésiter pas à revenir si besoin est.

Aline