



Réclamation Indemnité compensatrice

Par **mariel13**, le **04/02/2019** à **23:10**

Bonjour,
Mon père âgé de 96 ans a résilié son bail hlm en novembre dernier, pour aller en Ehpad.
Il occupait l'appartement depuis 1965, soit depuis 53 ans. En janvier il a reçu un relevé de compte de la sté hlm pour solde de tout compte en leur faveur, d'un montant de 3538,50 €, qui lui sont donc réclamés et correspondant à une indemnité compensatrice de 3740 € (- régulation des charges)
Je leur ai envoyé un courrier de contestation début janvier stipulant que toutes les réparations dont ils font mention sont rendues nécessaires par la vétusté et l'usure normale du logement et qu'elles ne peuvent être mises à la charge du locataire selon art 7 de la loi de 1989 (ils n'ont pas du tout pris en compte la vétusté et considèrent plutôt comme de la dégradation)
A ce jour pas de réponse à ce courrier que je leur ai adressé (avec AR), mais juste un rappel pour règlement.
Il faut savoir que mon père a de faibles revenus : il va de ce fait bénéficier de l'ASH et ses retraites vont être directement versées au Conseil Départemental prochainement.
Quelles démarches puis-je entreprendre et quels sont les recours ?
Merci de vos réponses

Par **morobar**, le **05/02/2019** à **07:01**

Bonjour,
Pour le moment puisque vous refusez de payer, l'Office va poursuivre en recouvrement, c'est à cette occasion que vous pourrez exposer vos moyens de défense.
Attention en matière de responsabilité civile, la vétusté n'existe pas, c'est la notion de réparation intégrale du préjudice. Par commodité les Offices ont dressé une échelle de vétusté en considérant que la valeur de remplacement diminue régulièrement.
Mais le raisonnement a ses limites. Si le parquet marqueté date de LOUIS XIV vous verrez si les réparations seront gratuites du fait de l'âge.
Je suppose que l'office vous a fait parvenir des devis de remise en état, c'est cela qu'il faut examiner (trous dans le mur, serrures cassées,

joints...).

Par **Lag0**, le **05/02/2019** à **07:28**

[citation]Attention en matière de responsabilité civile, la vétusté n'existe pas, c'est la notion de réparation intégrale du préjudice.[/citation]
Bonjour,
La loi 89-462 indique pourtant :
[citation]Article 7
Le locataire est obligé : [...] d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, [fluo]sauf si elles sont occasionnées par vétusté[/fluo], malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées ;[/citation]
Et le décret 2016-382 :
[citation]Article 4
En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, la vétusté est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.
Les parties au contrat de location peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail, choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location conclu conformément à l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986 susvisée, même si le logement en cause ne relève pas du secteur locatif régi par l'accord.
Les parties peuvent également convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif local conclu en application de l'article 42 de la même loi, même si le logement en cause ne relève pas du patrimoine régi par l'accord.
Dans tous les cas prévus aux deux alinéas précédents, cette grille définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.[/citation]

Par **morobar**, le **05/02/2019** à **07:48**

Je me base sur le code civil qui évoque la réparation intégrale du préjudice.
La vétusté est un amortissement basé sur l'âge.
Beaucoup de biens échappent à cet amortissement. C'est le cas, par exemple, des voitures pour lesquelles la vétusté n'est jamais requise, la valeur étant appréciée à celle du remplacement.
La loi de 1989 indique que la dégradation exclusive de responsabilité est causée par la vétusté liée à l'âge sans cause humaine autre qu'un usage normal, ce qui n'est pas la même chose