



## Degradation dans immeuble

Par **soly**, le **11/06/2013** à **10:17**

bonjour,

Dans le hall de l'immeuble "certain" fait ses besoins (urine)  
les gardiens qui entretiennent l'immeuble refusent de nettoyer. Le bailleur va faire venir une entreprise afin d'effectuer chaque jour ce nettoyage dans le hall de l'immeuble et veut faire payer les locataires.  
Or personne ne sait si cela est fait par une personne de l'immeuble ou de l'extérieur  
le bailleur a t il le droit de procéder ainsi ?  
merci de votre réponse.  
bonne journée soly

Par **soly**, le **14/06/2013** à **10:14**

Bonjour

Personne pour m'aider ?

Par **moisse**, le **14/06/2013** à **14:27**

Bonjour,

L'entretien et le nettoyage des parties communes sont des charges récupérables auprès des locataires.

Par **Boud**, le **16/06/2013** à **00:09**

Bonjour,

Pas si simple Moisse, si c'est le concierge est payé pour entretenir les parties communes et qu'il refuse de nettoyer les incivilités de certains animaux (je parle d'hommes et éventuellement de bêtes), je comprends alors qu'il s'agit d'une prestation particulière supplémentaire. Elle a pour objet de répondre des dégradations d'un tiers et ne peut être imputable aux locataires.

Par **moisse**, le **16/06/2013** à **07:46**

Certes, mais alors c'est au(x) locataire de démontrer qu'il s'agit d'un tiers l'exonérant ainsi de toute obligation de participation.

Par **Boud**, le **16/06/2013** à **09:06**

Bonjour,

Eh bien non justement Moisse, il n'existe pas de présomption de responsabilité des locataires vis à vis des dégradations des parties communes. Par ailleurs la loi dispose en son article 4:

[citation]Est réputée non écrite toute clause :[/citation]

[citation]e) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;  
[/citation]

Enfin de rappeler que le bailleur est garant d'une jouissance paisible de la chose louée, en l'absence de tiers identifié qu'il soit locataire ou pas c'est le syndicat de copropriétaire de supporter les frais.

Par **moisse**, le **17/06/2013** à **08:33**

Pourquoi évoquer des dégradations ?

Des dégradations impliquent des remises en état, des réparations.

A ce compte là aucun nettoyage n'est à la charge du locataire puisque la poussière, la boue que traîne le passant mal décrotté, la pluie sont considérées comme dégradations.

Par **Boud**, le 17/06/2013 à 09:46

Bonjour Moisse,

[citation]Dans le hall de l'immeuble "certain" fait ses besoins (urine)[/citation]

[citation]Pourquoi évoquer des dégradations ?[/citation]

Pisser dans les parties communes relève selon vous d'un comportement normal qui doit être intégré dans tout contrat de nettoyage??

La poussière, boue etc dont vous faites allusion est de la salissure normal qui affecte chaque copropriété qui souscrit un contrat de nettoyage, par contre l'urine ou les déjections c'est particulier..et c'est pour cela que je comprends le gardien qui refuse de nettoyer.

Une dégradation n'implique pas forcément une réparation, par ailleurs si vous ne nettoyez pas l'urine quotidiennement, je peux vous assurer qu'il restera une marque indélébile sans parler des odeurs.

Par **moisse**, le 17/06/2013 à 11:50

A nouveau je suis en désaccord.

Il est d'ailleurs possible que le gardien soit sanctionnable du fait de sa position.

Urine humaine ou crotte de chien c'est du pareil au même, lorsqu'on procède à un nettoyage on n'exclue pas les WC.

Bien sûr ces salissures relèvent d'un mauvais comportement, mais quand je rentre chez moi en provenance du jardin je suis obligé de laisser des sabots (de vieilles Crocs) au perron sauf à tout crotter.

C'est pareil.

Par **Boud**, le 17/06/2013 à 12:16

Moisse,

Qui vous a parlé de Wc? celui qui nous a interpellé parle d'urine dans le hall. Le reste du message que vous avez écrit, je ne l'ai pas compris, vos histoires crocs, crotter sabot...je ne vais donc pas polémiquer plus longuement avec vous. Je vais vous poser une question, dans l'éventualité où découvre qui est responsable de ces incivilités, pensez vous que l'on puisse lui faire payer le nettoyage???

Par **moisse**, le 18/06/2013 à 08:32

On pourra en tout cas lui faire payer le nettoyage de l'acte en flagrant délit.  
Pour le reste vous faites une différence entre une merde de chien déposée par un animal pressé ou mal éduqué et la même apportée par la semelle d'un passant.  
Pas moi.  
Mais vous avez raison, cela ne sert à rien de polémiquer.

Par **Boud**, le **18/06/2013** à **08:47**

Bonjour,

[citation]On pourra en tout cas lui faire payer le nettoyage de l'acte en flagrant délit.[/citation]

Merci c'est la réponse que je souhaitais, car vous admettez donc qu'il y a un nettoyage exceptionnel susceptible d'être facturé à un tiers identifié.

S'il n'y a pas de tiers identifié, le bailleur ne peut par défaut décider de condamner les locataires, pour des dégradations commises sur [s]son[/s] bien.

Par **soly**, le **25/06/2013** à **18:56**

Bonsoir,

J'ai lu avec attention toutes les informations données.

J'apporte quelques précisions.

Il y a de l'urine dans l'entrée de l'immeuble un jour sur deux, il est possible que cela vienne d'une personne de l'extérieur mais nous n'en savons rien.

Il y a des excréments dans le sous sol (garage) de temps à autre un locataire qui vient prendre son véhicule fait cette découverte. Je précise qu'il ne s'agit pas d'animaux mais de Personne et je précise des adultes lorsque l'on voit les résultats il ne peut s'agir d'enfants mais bien d'adulte.

La gardienne ne veut pas nettoyer et le bailleur (une banque) est tout à fait d'accord et fait venir chaque fois que la gardienne le lui signale une entreprise de nettoyage et décision a été prise notifiée par écrit à chaque locataire précisant que nous paieront les frais.

Personne (ni gardiens, ni le bailleur) ne cherche à savoir de qui il s'agit, les gardiens connaissent bien l'immeuble et les locataires et peuvent, s'ils s'en donnent la peine faire une petite enquête discrète. Personnellement j'ai envoyé un RAR au bailleur pour lui dire ma façon de penser sur cette décision arbitraire. Evidemment pas de réponse du reste comme toujours.

Je crois en effet que le bailleur n'a pas le droit pour régler ce problème d'en imputer les frais aux locataires.