



Dégradation location résidence principale

Par **lewai59**, le **30/06/2016** à **12:58**

Bonjour,

Nous sommes des particuliers qui louons un appartement et suite à l'état des lieux sortant effectués avec notre locataire démissionnaire, nous avons constaté la présence de 4 trous bouchés dans le plafond de la chambre à coucher, alors que le bail en spécifiait clairement l'interdiction par la clause suivante " Ne pas percer les faïences, huisseries, meubles de cuisine et salles de bains, sols et plafonds".

Dans l'état des lieux sortant nous avons notifié pour ce plafond : état correct (car pas de fissures, ni de tâches, ...) mais présence de 4 trous. L'état des lieux sortant a été signé par le locataire.

Sommes-nous en droit de retirer du dépôt de garantie, la somme correspondant aux travaux de réfection du plafond selon un devis établis par un professionnel ? Est-ce que le locataire peut être en mesure de créer des difficultés type contestation, action juridique,

En vous remerciant par avance pour votre assistance

Cordialement

Par **cocotte1003**, le **30/06/2016** à **20:00**

Bonjour, vous pouvez retirer du dépôt de garantie le rebouchage des trous par un professionnel, la réfection de tout le plafond n'est pas utile surtout si le locataire est en place depuis plusieurs années car il faudra tenir compte de la vétusté qui est à charge du

propriétaire. Le locataire peut saisir la justice s'il s'estime lésé. Attention aux clauses abusives dans votre bail que le locataire n'a pas à appliquer malgré tout, il a le droit de revoir la décoration par exemple, cordialement

Par **morobar**, le **01/07/2016** à **08:39**

Bonjour,

[citation] la réfection de tout le plafond [/citation]

Dans les régions aux hivers rigoureux, il est souvent interdit de percer les plafonds dans les immeubles, à cause du treillis relatif au chauffage hors-gel.

J'en parle en connaissance de cause, j'ai fait sauter toute l'installation pour avoir voulu déplacer le rail haut de portes coulissantes d'un placard.

Ne pas respecter une interdiction conventionnelle n'est donc pas anodin.

Par **cocotte1003**, le **01/07/2016** à **10:22**

Ok on est d'accord quand il y a un motif réel mais le bon sens veut qu'un bailleur signale qu'il vaut mieux éviter de percer parce qu'il y a des tuyaux d'eau ou de chauffage...., cordialement

Par **morobar**, le **01/07/2016** à **10:41**

C'est le cas, puisque l'interdiction de perçage figure au bail.

On comprend parfaitement les limites inscrites au bail pour interdire le perçage à certains éléments:

- * huisseries PVC (cause isolation)
- * faïences souvent non remplaçables.
- * meubles de la cuisine intégrée.
- * sols et plafonds (cause chauffage)

Donc des raisons multiples que le locataire a manifestement traité négligemment.

Par **Visiteur**, le **02/07/2016** à **16:39**

BONJOUR marque de politesse [smile4]

Tout à fait d'accord avec cocotte. Cela m'arrive de reboucher des trous oubliés pas le locataire et si cela s'avère nécessaire, retenir quelques euros sur le dépôt de garantie.

Par **morobar**, le **03/07/2016** à **08:22**

Bonjour à tous,

[citation]on accroche souvent des lustres aux plafonds)[/citation]

Si le plafond ne comporte pas d'attache par construction, il n'y a pas non plus d'alimentation.
Et puis pourquoi signer approuver des dispositions spéciales dans le bail si on n'en a rien à faire ?