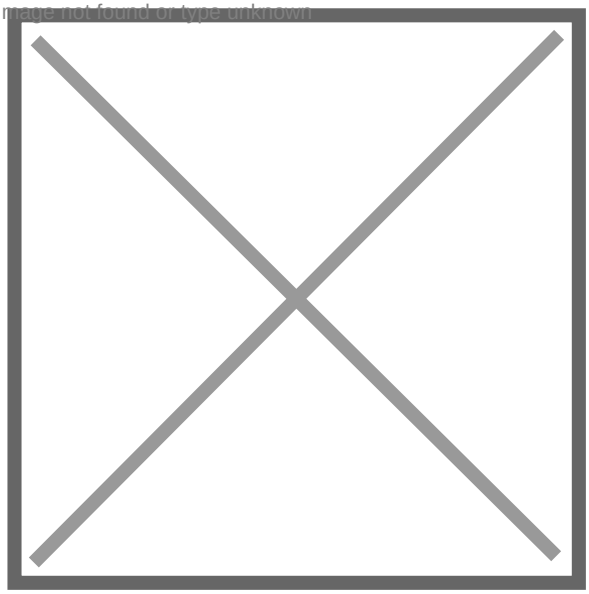
Image not found or type unknown



État des lieux? obligation de le suivre ou informatif?

Par **gaut**, le **06/12/2008** à **16:17**

je suis propriétaire d'un appartement T3 que je loue. Il est en bon état (papier et parquet refait à neuf il y a 9 mois). L'état des lieux du mis de septembre 2008 confirme que l'appartement est en bon état mais souligne que par exemple la hotte aspirante ou encore le pare-douche sont vétustes (mais étanche et en état de marche).

Mon locataire qui a signé le bail et l'état des lieux en septembre 2008 menace de ne plus payer le loyer si je ne fais pas toutes ces réparations (en fait changements complets pour avoir un apprtement encore plus neuf) alors que selon moi l'appartement est vraiment en très non état.

Mes questions sont donc: l'état des lieux est-il informatif ou le propriétaire a t il l'obligation de faire toutes les réparations? surtout qe là il s'agit de confort et pas de matériel indispensables au bon fonctionnement de l'appartement. Selon moi, on loue un apprtement en l'état, et les éventuels travaux à faire doivent être indiqués sur le bail et signer par le propriétaire et le locatire. Ai-je raison?

Pouvez vous me citer les références des textes de loi afin d'assurer mon argumentation.
Si le locataire ne paye pas le loyer, est ce que je peux denoncer le bail?
Merci pour votre aide

Par **Tisuisse**, le **06/12/2008** à **18:37**

Bonjour,

L'état des lieux contradictoire est établi à l'entrée afin d'être comparé à l'état des lieux contradictoire établi au départ du locataire. C'est la comparaison entre les 2 qui va déterminer si, usure normale mise à part, des travaux de remise en état suite à des dégradations par le locataire, sont nécessaires.

En ce qui concerne le reste, les lois Quillot et Méhaignerie sont très précises sur les frais nécéssitées pour des réparations ou pour l'entretien. Référez-vous à ces 2 textes. Vous pourrez vous procurer ces textes auprès de la revuue "Le particulier" ou auprès de l'ADIL départementale ou auprès du Journal Officiel de la République Française (mais sans commentaires explicatifs). A mon avis, si la hotte tombe en panne, son entretien incombe au locataire mais si un expert estime qu'elle doit être changée, le remplacement est à la charge du propriétaire.

Pour couper court à toute discussion avec votre locataire, sollicitez l'aide d'un expert juridique ou d'un huissier pour établir, selon la liste des réclamations de votre locataire, ce qui serait justifié légalement comme travaux et ce qui ne l'est pas. La visite de l'expert ou de l'huissier, dont le coût pourrait être partagé en 2 si vous présentez cela comme une négociation avec votre locataire, dans son intérêt et pur tenter de lui donner satisfaction si cela se révèle indispensable, se ferra en présence du locataire.

A vous de voir.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés