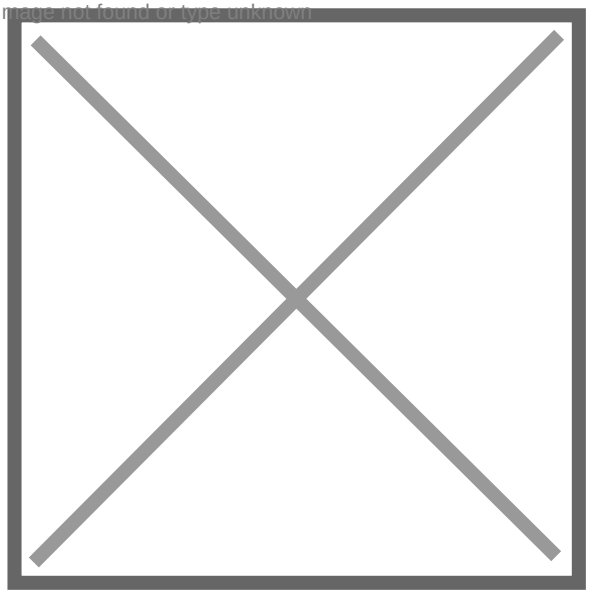
Image not found or type unknown



Reparation par le bailleur obligatoire en debut de location

Par **nicolasstboi**, le **01/05/2019** à **20:18**

Bonjour,

Je suis nouveau sur le site et je remercie d'avances les personnes qui vont lire mes questions.

En tenant compte que j'habites a l'etranger et ne peut me deplacer.
Mon ancien locataire est parti fin septembre 2018 en laissant un appart en mauvais etat et sans payer les dernier mois de loyer que je n'ai pas encore recuperé. J'ai mandatté une agence pour la remise en location et l'agence n'a pas regardé correctement l'etat des lieux a la sortie, donc robineterie en tres mauvais etat peintures en mauvais etats coups sur les murs et autres.
Le nouveau locataire est rentrée apres lui avoir fait un ristourne de 6% sur le loyer anterieur. Une fois dans les lieux il a commençé a demander des reparations. J'ai fait changer toute la robinetterie ainsi que les evacuations des eaux ainsi que le WC complet. Maintenant il me demandes de remplacer le revetement du sol parcequ'il ya a un peu de moisisures sur les bords, de changer le revetement plastique autour de la baignoire parce que les joints sont en mauvais etat, la baignoire parcequ'elle est emaillé par endroits et aussi les peintures parce qu'il y a des egratignures. Du coup il ne me paye plus depuis 4 mois parceque je n'ai pas fait les travaux. [fluo]Quel travaux suis-je reelement obligée de faire.[/fluo] L'etat des lieus d'entree mentionne les defauts des murs etc.
Merci beaucoup pour vos reponses

Par **nihilscio**, le **01/05/2019** à **23:14**

Bonjour,

Les obligations du bailleur sont mentionnées à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et aux articles 1719 à 1721 du code civil. En bref il doit délivrer au locataire un logement non seulement décent et habitable mais encore en bon état et il doit le maintenir en bon état sauf pour ce dont l'entretien est à la charge du locataire.

Toute la question est de savoir ce qu'est un bon état. C'est assez subjectif et les exigences en matière de confort et de décoration des logements sont bien plus grandes qu'il y a cinquante ans. Mais il est sûr que « bon état » ne signifie pas « neuf ». L'appréciation de l'état du logement doit prendre en compte la classe de l'immeuble (résidence de luxe ou habitat populaire) ainsi que le loyer : l'acceptation d'un loyer bas par rapport au marché peut s'interpréter comme l'acceptation de certains défauts. Il n'est pas possible de vous dire si le locataire a raison d'exiger des réparations ou s'il abuse. Mon sentiment est que le logement est loin d'être impeccable mais que néanmoins le locataire exagère. Il faudrait que vous le visitiez par vous-même ou que vous le donniez à gérer. Un professionnel sérieux vous dirait ce qu'il conviendrait de faire. Il faut être particulièrement attentif à tout ce qui pourrait provoquer un dégât des eaux, notamment des joints de bords de baignoire détériorés.

Mais là où le locataire se met gravement en faute, c'est en arrêtant de payer le loyer. On ne se fait pas justice soi-même. Un différend sur des réparations à faire, surtout lorsque les désordres ne sont pas de nature à rendre le logement inhabitable, n'autorise pas le locataire à ne pas payer le loyer. Il se pourrait que les réclamations ne soient que prétexte à ne pas payer. A mon avis, il est grand temps de mettre les locataires en demeure de payer sous un mois et de saisir le tribunal s'ils ne s'exécutent pas. Votre ligne de conduite devrait être :
« D'abord vous payez, ensuite on discute des réparations. »

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés