



Problèmes de vétusté et pas établi d'état des lieux

Par **lolo7282**, le **13/10/2010** à **19:07**

Bonjour,

je suis entrée dans mon logement en novembre 2007 et je dois le quitter pour cause de vétusté car très humide (papiers peints qui se décollent, habits et chaussures qui moisissent dans le placard...) et avec un bb c'est pas terrible !!! sans compter la plomberie qui date de la guerre (maison très vieille) et qui se bouche tout le temps impossible de défaire le coude pour déboucher tout est grippé + carreaux de faïences qui se décollent et tombent tout seul au dessus de l'évier + toit qui fuit dans la chambre de mon fils, cela à été constaté par un couvreur qui est venu avec la propriétaire pour un devis mais plus de nouvelles depuis.

J'en ai profité pour faire constater à la propriétaire les papiers peints qui se décollent à cause de l'humidité et elle m'a alors fait la liste de ce que je devais faire à mes frais comme travaux pour résoudre le problème. Elle devrait peut-être commencer par refaire le toit non ?

Mon soucis c'est qu'elle n'a pas établi d'état des lieux à mon entrée et donc quels sont les risques ? peut-elle me faire payer tout ces travaux à mon départ prévu en décembre 2010 ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **chris_Idv**, le **13/10/2010** à **19:22**

Bonjour,

Le bailleur est redevable des réparations correspondant à la vétusté qui correspondent, à priori, à celles que vous avez constaté.

Le locataire est redevable des réparations locatives (listées par la loi) correspondants aux dégradations de son fait et dument identifiées.

Pour identifier les dégradations il est nécessaire de comparer l'état des lieux en entrée et l'état des lieux en sortie.

Dans votre cas comme il n'y a pas eu d'état des lieux en entrée un éventuel état des lieux en sortie ne pourra être comparé à ... rien.

Donc le mauvais état du logement que vous décrivez ne peut en aucun cas vous être imputé.

nb: un bailleur qui ne procède pas à l'état des lieux en entrée lors de la remise des clefs est par définition soit complètement ignorant, soit suspect (parfois les deux).

Cordialement,

Par **mimi493**, le **13/10/2010** à **20:52**

Non ... En l'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est réputé avoir reçu le logement en bon état des réparations locatives (article 1731 du code civil). Cette présomption est écartée uniquement si

- preuve du contraire
- si le bailleur a fait obstacle à l'état des lieux (article 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

Donc l'état des lieux de sortie sera comparé à tout en bon état.

Il en est de même quand un élément indiqué dégradé dans l'EDL de sortie est absent de l'EDL d'entrée (il était donc en bon état des réparations locatives)

Le problème sera de prouver, par exemple, que l'humidité n'est pas due à un mauvais usage du locataire (manque d'aération, manque de chauffage). Pour se prémunir, le locataire DOIT durant son occupation, signaler par LRAR le problème et devant le refus du bailleur à faire le nécessaire, de trouver l'origine de l'humidité (si dégat des eaux, faire une déclaration de sinistre à son assureur). Si l'origine de l'humidité est bien du ressort du bailleur, le contraindre aux travaux.

Le problème, une fois partie des lieux, sera de prouver, pour le locataire, qu'il n'est pas à l'origine des dégradations.

Par **chris_Idv**, le **13/10/2010** à **21:20**

Bonjour,

Article 1731 Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

"S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état **[s]de réparations locatives[/s]**, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire."

Or l'exposé de la situation stipule:

"vétusté car très humide (papiers peints qui se décollent)"

>> la vétusté est du ressort du bailleur et n'est pas une réparation locative dont la liste est explicitement précisée:

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148&dateTexte=20101013>

"carreaux de faïences qui se décollent et tombent tout seul au dessus de l'évier"

>> un carreau cassé est une réparation locative du ressort du locataire mais un carreau qui se décolle est lié à la vétusté (cf. ci-dessus)

"toit qui fuit dans la chambre, cela à été constaté par un couvreur qui est venu avec la propriétaire pour un devis mais plus de nouvelles depuis."

>> la réparation d'une fuite du toit est du ressort du bailleur car ce n'est pas une réparation locative listée (cf. ci-dessus)

Cordialement,

Par **mimi493**, le **13/10/2010 à 23:43**

Il n'empêche pas que l'affirmation :

"Dans votre cas comme il n'y a pas eu d'état des lieux en entrée un éventuel état des lieux en sortie ne pourra être comparé à ... rien"

est totalement fausse et contraire à la loi.

Concernant les autres problèmes cités, il va falloir prouver qu'il y a eu dégat des eaux (fuite du toit). Or ça exige

- d'avoir avisé le bailleur durant le bail
- d'avoir déclaré le sinistre à son assurance

L'humidité et ses conséquences ne peuvent pas être de la vétusté, par définition puisque ne résultant pas d'un usage normal des lieux.

Je ne dis pas que le locataire est responsable, je dis que si ça va jusqu'en justice, il faut prouver ses dires. Donc qu'elle doit s'y préparer, accumuler les preuves avant de partir, au lieu de croire que c'est tout cuit d'avance, que forcément elle aura gain de cause.

Par **chris_idv**, le **14/10/2010** à **08:18**

Bonjour,

En l'absence d'état des lieux en entrée le locataire est réputé avoir reçu un logement en bon état de [s]réparations locatives[/s].

L'état des lieux en sortie fera apparaître des dégradations [s]qui ne sont pas des réparations locatives[/s], car non listées dans l'annexe du décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Donc les dégradations qui seront constatées dans le cas présent sur l'état des lieux en sortie et qui ne sont pas des dégradations relevant des réparations locatives nommément listées ne pourront être comparées à rien en l'absence d'état des lieux en entrée...

Cordialement,

Par **lolo7282**, le **14/10/2010** à **08:37**

Merci pour vos réponses.
Cordialement.