



## Quelles sont les réparations à la charge du locataire ?

Par **coolover**, le **29/07/2008** à **21:04**

Concernant les locations non meublées constituant la résidence principale du locataire, c'est l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 qui indique quelles sont les réparations à sa charge :

"Le locataire est obligé :

(...)

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;"

Ces réparations sont détaillées par le décret N°87-712 du 26 août 1987 et son annexe que vous pouvez retrouver sur le site de legifrance en [cliquant ici](#)

Le locataire doit également répondre des dégâts causés par l'incendie sauf s'il prouve que l'incendie est dû à un cas de force majeure, un vice de construction ou par la communication d'un immeuble voisin (Art. 1733, code civip).

Toutes les autres réparations sont à la charge du bailleur.

Par **pack**, le **30/01/2009** à **15:46**

bonjours,

ma proprio encaisse mon loyer sans retard depuis 10 ans et n'a jamais fait de travaux depuis que je suis locataire, je tiens à signaler que je ne l'ai vu que lors de ma signature du bail en 1999!!

Et lors de sa petite lettre annuelle pour ma régularisation de charge de l'année passé elle me signifie sèchement qu'elle est pas contente car lors d'un passage furtif ,sans venir nous voir, elle a vu le jardin non taillé(alors que je fait une coupe chaque année) et les volets non traités (je les ai traité a mon arrivé,il y a 10 ans).

je tiens aussi a signaler que le locataire précédent avez été expulsé et que le logement été dans un état très moyen

je l'ai appeler plusieurs fois pour divers travaux mais elle me dit d'avancer les frais et qu'elle me remboursera ,mais ça engage des sommes que je ne peux me permettre d'avancer!!

j'ai un problème d'humidité intérieur qu'elle connait mais ne fais rien !! que dois je faire??

l'entretien générale(mise a part le jardin que je taille tous les ans) est il ma charge alors que rien n'est fait dans cette maison depuis au moins 15 ans??

les travaux extérieur ne sont-ils pas a la charge du bailleur??

Par **ledepapsuleur**, le **22/08/2009** à **10:21**

Bonjour,

Nous avons signé notre bail le 17aout au matin puis fais l'état des lieux dans l'après midi qui a révélé pas mal de soucis. En effet lors de l'état des lieux, nous avons découvert l'appartement dans un état lamentable. Tous les murs étaient sals, les sols dans un états abbérants, les VMC encrassés, tous les joints sont à refaire. Tous a été notifié dans l'état des lieux. De plus nous découvrons que l'appartement est infesté de larves.

De plus la vasque de salle de bain menace de s'effondrer, travaux qui devait être fait avant notre signature de bail mais qui n'est toujours pas réglé. (vasque reposant sur une plaque de marbre, mais la vasque étant trop lourde le marbre s'est fissuré avec le temps jusqu'a maintenant ou la vasque tient à peine)

L'agence immobilière refuse tout mois de gratuité, ainsi que de nous accorder l'aide d'une société de nettoyage pour remettre l'appartement en état. Pour la vasque elle dit que le plombier n'est pas disponible mais que la demande a été faite donc elle est dans son droit.

Je suis surpris car tout étant consigné dans l'état des lieux, je ne comprends pas pourquoi tout serait à ma charge.

Par **imli**, le **07/03/2010** à **14:41**

bonjour

j'habite un appartement en location depuis plus de 5 ans, je suis la deuxième locataire de ce logement qui a environ 7 ans. Nous voulons partir car le logement présente depuis 2 maintenant, des problèmes de moisissures au plafond, qui prolifèrent sur les murs et les placards, malgré un nettoyage rigoureux chaque année.

Mon problème est de savoir si le propriétaire peut nous prendre notre caution pour faire changer le lino au sol, car dans une pièce nous l'avons beaucoup abîmé?

étant donné qu'il doit faire des travaux de toutes façon, à cause de ces moisissures, qui seront certainement pris en charge par une assurance, et qu'il n'a jamais fait les travaux de réhabilitation qu'il est tenu de faire tous les 5 ans, peut-il exiger de nous de payer quand même pour le lino?

Autre chose, peut-on ramener le préavis à 1 mois, au lieu de 3 à cause des moisissures?  
Cordialement

Par **fabermorcar**, le **22/07/2010 à 16:50**

Bjr,

Difficile de répondre quand 3 posts se succèdent avec des pbs différents...

Pour ce qui est du lino que vous avez abîmé, aucune loi n'impose au proprio de vous en faire cadeau au motif qu'il va être obligé de le rechanger pour refaire des travaux. A négocier à l'amiable.

Pour les moisissures, ce n'est pas un cas prévu pour le préavis réduit.

Par **fabermorcar**, le **22/07/2010 à 16:54**

Le traitement des volets est à votre charge.

Quant aux travaux que vous estimez être à la charge de la proprio, de quoi s'agit-il ? Tout ce qui relève de l'entretien vous incombe.

Si vous y êtes depuis 10 ans, cela veut dire qu'il n'y a rien qui relève de la structure même qui reste à la charge de la proprio. Sinon, que lui avez-vous demandé, signalé comme ennui ?

Elle encaisse vos loyers, certes, et pourquoi ne le ferait-elle pas ?

Pour améliorer vos rapports, vous pourriez l'inviter à prendre un verre pour parler de l'habitation...

Par **kabanova**, le **02/08/2010 à 16:34**

Bonjour,

Je suis locataire d'un studio et je cherche du conseil.

Le 14 février 2010 j'ai trouvé la porte de mon studio bloqué sans traces d'une tentative d'effraction. Comme s'est passé dans le soir, j'ai dû passer une nuit hors studio. La propriétaire du studio était au courant de ce souci et m'a conseillé d'appeler le Point Fort Fichet pour l'ouverture de la porte (car la porte du studio est de la même marque) et d'essayer couvrir les frais de l'ouverture par l'assurance habitation.

Le lendemain la porte du studio a été ouverte par un spécialiste du Point Fort Fichet et pour un coût de 90€. La cause du blocage de la porte indiquée par le technicien est la vétusté de la serrure.

Mon assurance habitation ne couvre que le cas d'une tentative d'effraction s'il y avait une plainte portée à la police.

La porte était ouverte mais le cylindre a été cassé. On ne pouvait pas utiliser normalement la porte. Le prix d'installation d'un nouveau cylindre proposé par Point Fort Fichet était 590€.

Après avoir essayé de contacter la propriétaire du studio plusieurs fois par téléphone et par mail et après avoir passé 24h avec la porte ouverte, j'ai engagé Point Fort Fichet d'installer un nouveau cylindre. Le devis et la facture ont été signés en même temps.

Maintenant la propriétaire du studio refuse de rembourser les frais de l'ouverture de la porte et d'installation d'un nouveau cylindre.

Comment dois-je procéder dans cette situation ? La semaine prochaine je vais déménager. Qu'est ce qui est mieux d'indiquer dans l'état des lieux ?

je vous remercie d'avance de votre réponse.

Par **mimi493**, le **18/08/2010** à **00:58**

pourquoi ne pas poser cette question en créant un message dans la rubrique "immobilier" ?

Par **Eure**, le **12/07/2012** à **21:50**

Bonsoir,

Voilà je vis dans un logement depuis février 2012 nous sommes en juin de la même année cela fait donc 5mois que je suis dans le logement et je viens d'apprendre que j'étais mutée. J'ai donc fais une lettre à mon propriétaire pour lui dire que je partais au 1er septembre.

Cependant ce dernier, me demande de faire l'entretien annuel de la pompe à chaleur de la maison alors qu'il ne l'a jamais faite réviser depuis son installation il y a plus de 3ans.

Dans ce cas suis je obligée de faire cette révision ou non?!

Je tiens à signaler aussi que dans mon bail qu'il a rédigé lui même l'entretienn'est pas

indiqué, de plus des charges de 20euros me sont demandées sans que je sache vrmt pourquoi. Il n'a pas de facture détaillé de ma consommation d'eau ou d'électricité car il n'a pas de compteur privé pour mon logement qui se trouve être une habitation qu'il a aménagé dans une ancienne grange de sa propriété, donc plein de choses pas vraiment aux normes. Que dois je faire s'il vous plais?!

Par **chantal7**, le **07/12/2012** à **00:59**

bonsoir,  
j'ai loué un appartement le jour ou je l'ai loué l'appartement était entièrement refait la locataire ne prend pas soin de l'appartement. elle me demande de changer les robinet pour la salle de bain alors qu'ils étaient en très bonne etat. elle écrit sur les portes pour indique que c'est une salle de bain. toilette. placard. l'appartement est très sale alors qu'il etait neuf au moment ou je lui ai loué. ma question est. est ce que je suis obligé de changer les robinets alors qu'ils étaient en très bonne etat. puis je l'obligé a faire des réparations. même le sol est très abimé alors qu'il a été refait. cette locataire est la depuis 7 ans. elle me demande de refaire la peinture alors que tout a été entièrement refait. j'aimerais savoir si je peux l'obliger a entretenir l'appartement

Par **ragout**, le **29/01/2013** à **09:25**

bonjour ,  
je suis locataire d'une maison depuis 6 mois ,actuellement mon cumulus ne fonctionne plus , j'ai fais venir un plombier qui ne ma pas fait payé l'intervention , car le problème vient du tableau électrique . je voulais savoir si l'intervention de l'électricien était a ma charge ainsi que les réparation ou a la charge du proprio

Par **Lag0**, le **29/01/2013** à **13:20**

Bonjour,  
Tout dépendra si la réparation se classe dans le petit entretien ou dans les véritables réparations.  
Si, par exemple, ce n'est qu'un fil débranché qu'il faut rebrancher, ce sera à votre charge, mais si c'est un disjoncteur à changer ou autre grosse intervention, ce sera à la charge du bailleur.  
En revanche, dans le doute, n'appellez pas vous-même un électricien car dans ce cas, ce serait à votre charge quelque soit l'intervention. Il faut que vous demandiez au bailleur de faire intervenir son électricien.

Par **ragout**, le **29/01/2013** à **13:49**

c'est le disjoncteur a changer .

merci pour votre renseignement

Par **MARGAY**, le **11/03/2013** à **20:25**

Bonjour , je suis locataire dans un HLM depuis 1976 , celui ci a ete construit je pense vers 1972 ; J'ai eu un souci d'electricite une pris a pris feu , l'electricien des HLM est venu mais n'a pas mis la prise de terre qui me semble obligatoire dans les normes actuelles . A qui revient de faire et de payer ces mises aux normes , propriétaire ou locataire ( moi ) . Merci de votre réponse

Par **Lag0**, le **12/03/2013** à **08:21**

Bonjour,

Contrairement à ce que l'on entend souvent, la prise de terre n'a rien d'obligatoire dans les anciens logements. L'installation doit répondre aux normes en vigueur au moment de la construction, or l'obligation de la terre est une norme récente.

Ce qu'il faut, c'est que l'installation soit mise en sécurité. Le minimum étant la présence d'un différentiel 30mA en tête de tableau (ou plusieurs pour séparer les circuits prises et éclairage par exemple), la terre dans les pièces humides (cuisine et salle de bain) quand c'est possible (de nombreux immeubles n'ont pas encore de colonne de terre, il n'est donc pas toujours possible d'amener une terre dans les appartements).

Par **Boud**, le **26/04/2013** à **21:13**

Bien sur que la prise de terre est obligatoire, elle est incluse dans les normes électriques, j'ai moi même mis au norme un de mes appartements. Je sais pas si certain ont pris un décharge par faute de prise de terre , c'est pas très agréable, ça l'est d autant moins en salle de bain. Beaucoup de très vieux immeuble se sont mis au norme en rajoutant une prise de terre commune, propre à chaque copropriétaire de s'y brancher.

Par **Lag0**, le **27/04/2013** à **09:20**

Bonjour Boud,  
Décidément...

La terre est obligatoire en construction neuve ou en réhabilitation, nous sommes d'accord. Mais en aucun cas elle n'est obligatoire pour les construction faites à l'époque ou les normes ne l'imposaient pas.

Ce qui est obligatoire pour ces anciennes construction, c'est la mise en sécurité, donc différentiel 30mA et terre dans les pièces humides (cuisine et salle de bain).

Pour exemple, ma maison date de 1980 et je n'ai la terre que dans la cuisine et salle de bain mais pas dans le séjour ou les chambres. Et mon installation est parfaitement conforme (diagnostic électrique délivré récemment).

Par **Boud**, le **27/04/2013** à **20:23**

Lag0,

Faites confiance à quelqu'un qui a non seulement un bagage juridique mais aussi technique. Si je dis cela c'est bien parce que j'ai eu cette situation et j'ai du rechercher les normes électriques en vigueur. Si je les retrouve je vous mettrai le liens. Enfin comme je l'ai dit dans un précédent message, je suis syndic bénévole d'une copropriété dans la vieille ville, datant me semble t il de 1830, et nous avons bien une prise de terre (rajoutée) car imposée.

Encore une fois amusez vous a louer un bien sans prise de terre, vous aurez de sacrées surprises

Par **Boud**, le **27/04/2013** à **21:00**

C'est bon Lag0, j'ai trouvé le raisonnement juridique qui me conforte dans mes affirmations.

Je n'invente rien et je cite uniquement:

Concernant les contrats de location, aux termes de l'article 1719 du Code civil, le propriétaire est tenu d'entretenir le bien en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué ainsi que d'assurer une jouissance paisible au preneur. A ce titre, le locataire peut contraindre le propriétaire à effectuer des travaux de mise en conformité (Cour d'Appel de Paris du 29 novembre 1892) ou, en vertu de l'article 1144 du Code civil, à se faire autoriser en justice à effectuer lui-même les travaux aux frais du bailleur (chambre civile de la Cour de Cassation 19 juillet 1950).

En outre, l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux locations vides dispose que le bailleur est obligé d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu au contrat. Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 ne satisfont pas aux caractéristiques définies en application de l'article précité, le locataire peut, dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours (article 25 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986).

Le logement ne doit pas faire apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. En effet, le bailleur doit remettre au locataire un logement décent. Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 énumère les caractéristiques que doit présenter un tel logement. En outre, le locataire peut à tout moment demander la mise en conformité du logement.

Article 2 du décret n°2002-120: 4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

Moi ça me parait tellement évident que je ne comprends même pas que l'on ait a se torturer l'esprit...

Par ailleurs, rajouter une prise de terre est extrêmement simple, un fil épais jaune et vert (Terre) dans les parties communes pour que chacun puisse se raccorder...

Par **Boud**, le **30/04/2013** à **11:47**

Bonjour Lag0,

J'étais en train de relire les messages postés, et je n'avais pas bien lu une de vos réponses dans laquelle vous dites, je cite:

"Pour exemple, ma maison date de 1980 et je n'ai la terre que dans la cuisine et salle de bain mais pas dans le séjour ou les chambres. Et mon installation est parfaitement conforme (diagnostic électrique délivré récemment)"

Effectivement les normes mêmes actuelles s'agissant de la prise de terre l'imposent uniquement dans la cuisine et salle de bain car ce sont sur les gros appareils que l'on risque de se prendre le jus (machine à laver, lave linge, four, frigo dont l'emballage est métallique), dans la salle de bain certains mettent leur machine à laver. Dans le salon ou les chambres les appareils sont pour la plupart en 12 volts (transfo à l'intérieur), tels la télé, radio réveil, chaîne HIFI, en plus la plupart l'emballage est en plastique (isolant électrique).

Par contre ce que je ne savais pas avant de remettre au norme un appartement loué, c'est que la prise de terre est obligatoire sur les cadre de porte métalliques et sur la tuyauterie en plomb!!

Par **Lag0**, le **30/04/2013** à **12:13**

Bonjour Boud,

Je reviens sur vos paroles passées :

"Faites confiance à quelqu'un qui a non seulement un bagage juridique mais aussi technique."  
Et c'est bien pour cela que je me fais confiance...

Je n'ai pas à me justifier et je n'y comptais pas, mais si ça peut vous faire plaisir, je suis :

- électricien de profession.
- bailleur depuis 30 ans (de plusieurs maisons individuelles).
- passionné de droit et dans le domaine immobilier, animateur d'une association qui aide les bailleurs dans leurs formalités.
- syndic bénévole d'une petite copropriété

J'espère que cela vous suffira comme références...

Et je ne peux que maintenir ce que je vous ai dit jusque là !

Les normes ne sont pas rétroactives, un bailleur n'a donc aucune obligation de mettre en conformité un logement loué avec les dernières normes. Imaginez qu'il en apparait plusieurs chaque mois ! Ces normes ne s'appliquent qu'aux constructions neuves (totalement ou en partie).

Vous vous trompez sur les normes électriques actuelles, elles imposent bien la terre sur tous

les circuits et donc toutes les prises. Mais encore une fois, ce n'est pas rétroactif aux constructions anciennes.

Ce qui est obligatoire, j'ai du déjà le dire plusieurs fois, c'est la mise en sécurité de l'installation afin qu'elle ne présente pas de danger.

Donc, en premier, le différentiel 30mA et, lorsque c'est possible, la terre dans les pièces humides.

Il faut savoir qu'il existe encore des immeubles qui ne sont pas munis d'une colonne de terre pour raccorder les appartements. Donc il n'est pas toujours possible d'avoir la terre dans les pièces humides pour ces immeubles. Auparavant, dans ces vieux immeubles, on utilisait la plomberie pour faire une ligne de terre, c'est à présent, totalement interdit.

Les copropriétés ont obligation d'installer une colonne de terre, mais avant que tous les immeubles ne soient équipés, il faudra du temps. Et un bailleur qui loue un logement dans un de ces immeubles ne peut pas inventer la terre là où elle n'est pas, cela ne dépend pas de lui mais de la copropriété...

Par **Boud**, le **30/04/2013** à **13:11**

Il suffit de débattre d'électricité pour tomber sur un électricien professionnel...

Vous dites: "...un bailleur n'a donc aucune obligation de mettre en conformité un logement loué avec les dernières normes" mais plus loin vous dites "Ce qui est obligatoire..c'est la mise en sécurité de l'installation afin qu'elle ne présente pas de danger." C'est quoi pour vous une mise en sécurité, c'est pas la mise au norme de l'installation électrique?

Vous dites: "Les copropriétés ont obligation d'installer une colonne de terre" bon ben voila la réponse que je souhaitais, car si vous confirmez, le bailleur peut obliger son syndic à le faire donc se mettre au norme. Vous disiez dans un précédent message: "Contrairement à ce que l'on entend souvent, la prise de terre n'a rien d'obligatoire dans les anciens logements".

Vous dites:"mais avant que tous les immeubles ne soient équipés, il faudra du temps" c'est bien le problème des bailleurs qui se foutent de la mise au norme des habitats et nous avons le regret d'assister au drame des logements insalubres. Les incendies sont majoritairement dus à un court circuit car l'installation très ancienne et inadaptée aux nouveaux appareils. Enfin vous dites: "Et un bailleur qui loue un logement dans un de ces immeubles ne peut pas inventer la terre là où elle n'est pas", certes mais vous avez la réponse juste avant, il a qu'à obliger le syndic à respecter les obligations imposées.

Pour ma part lorsque j'ai moi même remis aux normes le logement que je louais, c'est bien parce que la locataire m'a mis en demeure de le faire alors que son sèche linge sautait souvent et que la prise avait brûlé. Devais je lui interdire d'avoir un sèche linge? devais je risquer l'incendie de l'appartement? La réponse est bien évidemment non et j'ai assumé ma responsabilité civile voire pénale et surtout contractuelle, elle paye un loyer, elle doit avoir en retour un appartement sécurisé.

Enfin vous dites:"Imaginez qu'il en apparait (normes) plusieurs chaque mois !", ce n'est pas le cas et même si cela l'avait été, la loi est la loi, propre à chacun de la respecter. Nous sommes d'accord pour dire qu'on nous pond des normes toutes les cinq minutes, mais que faire...

Par **Lag0**, le **30/04/2013** à **18:08**

[citation]Vous dites: "...un bailleur n'a donc aucune obligation de mettre en conformité un logement loué avec les dernières normes" mais plus loin vous dites "Ce qui est obligatoire..c'est la mise en sécurité de l'installation afin qu'elle ne présente pas de danger." C'est quoi pour vous une mise en sécurité, c'est pas la mise au norme de l'installation électrique?

[/citation]

Bien sur que non.

Je vous l'ai expliqué, les normes n'étant pas rétroactives, il n'est heureusement pas obligatoire de répondre aux dernières normes sorties, mais seulement à celles en vigueur au moment de la création de l'installation (je crois que je me répète).

Un bon exemple est, ce dont nous débattons depuis un moment, la terre.

Les dernières normes imposent la terre pour tous les circuits. Les normes précédentes ne l'imposaient que pour les pièces humides. Et plus loin encore, il n'y avait aucune imposition de terre.

Un logement ancien n'a donc pas obligation d'avoir la terre à toutes les prises.

Mais, l'obligation de mise en sécurité de l'installation impose, elle, d'avoir tout de même la terre dans les pièces humides lorsque c'est possible.

J'espère que vous comprenez la différence pour l'installation entre respecter les normes actuelles et ne pas présenter de danger.

De même, par exemple, la norme impose maintenant d'avoir une prise pour 4m<sup>2</sup> dans un séjour avec un minimum de 5 prises. Si dans un logement ancien, il n'y a que 3 prises dans le séjour, ce n'est pas pour autant que le bailleur a obligation d'installer les prises manquantes par rapport à la norme. En revanche, s'il refait l'électricité de la maison, il devra se conformer à la norme.

Et je pourrais vous citer de nombreux exemples comme ça (obligation des douilles DCL, prises à obturateur, etc.)

[citation]

Vous dites: "Les copropriétés ont obligation d'installer une colonne de terre" bon ben voila la réponse que je souhaitais, car si vous confirmez, le bailleur peut obliger son syndic à le faire donc se mettre au norme. Vous disiez dans un précédent message: "Contrairement à ce que l'on entend souvent, la prise de terre n'a rien d'obligatoire dans les anciens logements".

[/citation]

Un bailleur ne peut pas faire la pluie et le beau temps dans une copropriété. La mise en place d'une colonne de terre représente des travaux lourds qu'il faut planifier et financer. Cela ne se fait pas en soufflant sur le mur.

Il faudra du temps avant que tous les immeubles soient en conformité.

Il n'y a qu'à voir ce qui se passe avec les ascenseurs et le nombre d'immeubles qui ne sont pas encore en conformité...

Lorsque je disais que la prise de terre n'est pas obligatoire dans les logements anciens, je parlais de la terre sur toutes les prises. Des locataires m'écrivent parfois pour me dire que leur logement n'est pas aux normes (ce qui, il faut bien le reconnaître, ne veut rien dire en soit, je suppose qu'ils veulent dire pas aux dernières normes), car pas de prise de terre dans le bureau ou la chambre, là où ils branchent leur précieux ordinateur. Je dois, à chaque fois, leur expliquer, comme je le fais avec vous, que la terre n'est obligatoire sur toutes les prises que pour les logements récents et pas les anciens, car la norme au moment de la construction ne l'imposait pas et que l'absence de terre sur les prises des pièces sèches n'est pas reconnu

comme un danger, du moment que l'installation est équipée d'un différentiel 30mA.

[citation]

Vous dites: "mais avant que tous les immeubles ne soient équipés, il faudra du temps" c'est bien le problème des bailleurs qui se foutent de la mise au norme des habitats et nous avons le regret d'assister au drame des logements insalubres. Les incendies sont majoritairement dus à un court circuit car l'installation très ancienne et inadaptée aux nouveaux appareils.

[/citation]

Voir ma réponse plus haut, un bailleur ne peut pas faire grand chose à lui seul dans un immeuble.

[citation]

Enfin vous dites: "Et un bailleur qui loue un logement dans un de ces immeubles ne peut pas inventer la terre là où elle n'est pas", certes mais vous avez la réponse juste avant, il a qu'à obliger le syndic à respecter les obligations imposées.

[/citation]

Le syndic n'est là que pour respecter les décisions des copropriétaires et même s'il pourrait se passer de leur autorisation pour certains travaux, nous savons tous qu'il est fort difficile de présenter la facture lorsqu'il n'y a pas un fort consensus au sein des copropriétaires.

[citation]

Pour ma part lorsque j'ai moi même remis aux normes le logement que je louais, c'est bien parce que la locataire m'a mis en demeure de le faire alors que son sèche linge sautait souvent et que la prise avait brûlé. Devais je lui interdire d'avoir un sèche linge? devais je risquer l'incendie de l'appartement? La réponse est bien évidemment non et j'ai assumé ma responsabilité civile voire pénale et surtout contractuelle, elle paye un loyer, elle doit avoir en retour un appartement sécurisé.

[/citation]

Nous sommes là face à un autre problème, une installation électrique qui ne remplit pas son rôle. Si le lave-linge faisait disjoncter l'installation jusqu'à l'incendie de la prise, il y avait un gros problème, car jamais la prise n'aurait du brûler si les protections correctes existaient au tableau.

c'est ce que l'on pourrait effectivement appeler une installation dangereuse, or je vous l'ai dit, l'installation, si elle n'a pas à répondre aux dernières normes, ne doit pas être dangereuse.

[citation]

Enfin vous dites: "Imaginez qu'il en apparait (normes) plusieurs chaque mois !", ce n'est pas le cas et même si cela l'avait été, la loi est la loi, propre à chacun de la respecter. Nous sommes d'accord pour dire qu'on nous pond des normes toutes les cinq minutes, mais que faire...[/citation]

Détrompez-vous, si je dis qu'il apparait chaque mois plusieurs modifications de normes, c'est que c'est à peu près le cas, tout domaine confondu. Mais, comme je me tue à vous l'expliquer, une norme ou une loi, n'est jamais rétroactive.

Ainsi, par exemple, aujourd'hui la ceinture de sécurité homologuée est obligatoire pour toutes les voitures, ma 2cv de 1961 n'en est pas équipée et ne pourra jamais l'être car le véhicule n'a pas été prévu pour. Et je suis parfaitement en règle quand je roule avec...

Par **Boud**, le **01/05/2013** à **12:29**

Lag0

Je ne comprends pourquoi vous me parlez de rétroactivité pour des normes électriques, ce n'est pas le sujet, par ailleurs je connais la règle de droit sur la non rétroactivité de la loi ( art.2 du code civil), sachez par ailleurs que ce n'est pas une règle absolue et qu'une loi peut imposer une rétroactivité.

Je suis d'accord pour dire que celui qui ne veut pas mettre son appartement aux normes, rien ne peut l'y contraindre dès lors qu'il se met en danger lui même et encore je dirai que c'est un peu limite car si un incendie survient, il y a un risque que ce soit tout l'immeuble qui brûle et malheureusement l'actualité nous rappelle que c'est souvent le cas. Mais si vous louez un appartement, en qualité de bailleur vous avez l'obligation de livrer un appartement conforme aux normes de sécurité et propre à vous de faire les travaux.

Je reprends votre exemple de la 2cv, je suis d'accord avec vous pour dire que le code de la route ne peut vous l'imposer, mais pourriez vous louer votre véhicule? Non car pour la sécurité de vos clients (si vous étiez louer) vous seriez obligé d'avoir des voitures conformes aux normes minimales de sécurité.

Vous prenez certains exemples pour dire que ce n'est pas la norme dans son intégrité qui est obligatoire pour les logements anciens, je vous pose alors la question puisse que vous êtes électricien, pourquoi avoir imposé au moins 5 prises dans le séjour? Je pense avoir la réponse mais je doute que le législateur le fasse par pure fantaisie et n'est pas animé par une intention de sécurité.

S'agissant de l'obligation d'installer une colonne de terre par le syndicat de copropriété, on va envisager plusieurs cas de figure:

1er cas : Tous les copropriétaires ne veulent pas financer ces travaux, le syndic, s'il n'est pas insouciant, le proposera en assemblée générale pour dégager sa responsabilité, il aura informé les copropriétaires de l'obligation.

Dans ce cas là pas de prise de terre, un locataire fait valoir à son bailleur l'obligation d'avoir un logement décent, il fera donc valoir le décret n°2002-120 et son article 1 : « Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret. » son article 2-4 « Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ». Le bailleur mis en demeure de mettre aux normes de sécurité demandera au syndicat des copropriétaires de mettre la colonne de terre.

2ème cas : Ce bailleur est le seul à voter la mise en place de la colonne de terre, la résolution ne sera pas votée, ce fameux bailleur recevra son PV d'AG et il contestera cette résolution devant le tribunal.

Pourriez vous imaginez un juge qui n'accède pas à sa demande, malgré l'obligation de mise en place de la colonne de terre ?

Ainsi ce seul bailleur pourra imposer aux autres les travaux..

Heureusement que cette possibilité de saisir une juridiction est prévue car il y a des

copropriétés où tous les copropriétaires sont tellement pingres qu'ils refusent tous les travaux, c'est un truc que je ne comprends pas car certains travaux sont de nature à valoriser un logement et donc plus facilement louable..

Enfin lorsque vous disiez qu'il sort des normes tous les mois, je pensais bien évidemment que vous parliez des normes électriques.

Lorsque vous m'opposez à chaque message la non rétroactivité des normes, vous êtes dans le schéma du rapport Norme/bailleur, alors que le sujet se situe dans un double rapport Norme/(locataire/bailleur).

Par **Lag0**, le **01/05/2013** à **20:28**

[citation]Je ne comprends pourquoi vous me parlez de rétroactivité pour des normes électriques, ce n'est pas le sujet[/citation]

Bien au contraire, c'est le sujet depuis le début et ceci est ma dernière intervention car je m'y répète à chaque fois.

La non rétroactivité des normes fait qu'un logement doit répondre aux normes en vigueur au moment de sa construction et non aux dernières normes. C'est ce que je tente de vous expliquer depuis le début de ce fil.

Il en est ainsi des normes électriques, un logement de 1980 doit répondre aux normes en vigueur en 1980 (sauf si l'installation a été refaite entre-temps, auquel cas elle doit répondre aux normes en vigueur au moment de la réfection).

Un bailleur ne peut donc jamais être attaqué sur le fait que l'installation n'est pas aux normes actuelles si le logement n'est pas neuf, car il n'a pas obligation d'y répondre.

En revanche, comme je vous le dis aussi depuis le début, le bailleur doit fournir un logement en bon état et non dangereux. Ce qui implique effectivement qu'une installation électrique de 1930 ne peut pas être livrée en l'état, nous sommes d'accord.

Il y a certains points de sécurité qui sont incontournables, sans pour autant devoir mettre l'installation aux toutes dernières normes (et comme déjà dit, si c'était le cas, il faudrait faire chaque année des travaux car les normes évoluent, surtout avec l'Europe qui pousse à retranscrire ses directives dans les normes françaises).

En cas de sinistre, puisque vous l'abordez, la responsabilité du bailleur pourra toujours être recherchée. A lui de démontrer qu'il a fait ce qu'il fallait pour que l'installation ne soit pas dangereuse. Le diagnostic électrique (non obligatoire pour une location mais que je conseille) peut, par exemple, servir de preuve pour démontrer une installation en bon état.

Et pour tenter une dernière fois de vous convaincre, tous mes logements ont un diagnostic électrique sans aucun défaut bien qu'ils ne répondent pas aux toutes dernières normes.

Par **Agnes Bouvion**, le **13/06/2013** à **11:21**

Bonjour. Article intéressant mais j'ai l'impression que la loi n'est pas assez précise sur les conditions relatives à l'entretien d'une location et des travaux à réaliser. Par exemple lorsque l'on loue un bien meublé trouvé via une annonce propriétaire on ne connaît pas la date d'achat des matériels électronique (lave-linge, machine à laver, réfrigérateur...). Ces appareils se détériorent chaque année, à qui revient la responsabilité d'engager des frais en cas de non-fonctionnement? Le locataire doit-il payer l'ensemble alors qu'il ne l'a utilisé que

partiellement? Merci pour votre réponse.

Par **cprevost**, le **25/07/2013 à 07:26**

je suis dans le même cas mais quand je suis arrivée, les tables, chaises étaient tellement abimés que je les ai changées. Le proprio n'a jamais rien payé et j'ai peur qu'à la fin de la location, il réclame que mes meubles soient les siens.

Par **Lag0**, le **25/07/2013 à 09:20**

Bonjour,

L'état des lieux rédigé à l'entrée du locataire doit mentionner l'état de chaque meuble (ou appareil électroménager) dans le cas d'un meublé. Ces meubles et appareils doivent être en bon état et permettre l'utilisation pour laquelle ils sont prévus.

Vous avez tout à fait le droit de substituer vos propres meubles ou appareils à ceux fournis avec le meublé durant le bail, mais vous devrez rendre, à votre départ, le logement avec les meubles et appareils d'origine dans le même état qu'à votre arrivée.

Si vous vous êtes débarrassé entre temps des meubles et appareils d'origine, il est bien évident que vous devrez laisser les vôtres lors de votre départ sous réserve qu'ils soient de qualité au moins équivalente à ceux qu'ils ont remplacé. Sans quoi, le bailleur pourra vous facturer les meubles et appareils manquants.

Par **cprevost**, le **25/07/2013 à 17:05**

donc si les meubles étaient vétustes et inutilisables, je dois rendre le même état ? (le proprio a refusé de reconnaître et signer l'état des lieux à l'entrée : "il n'avait pas le temps")

Par **Lag0**, le **25/07/2013 à 20:29**

Attention, s'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée, cela signifie que vous avez reçu le logement et les meubles en parfait état (code civil).

Il aurait fallu faire appel à un huissier pour dresser un état des lieux.

A votre départ, toutes les dégradations constatées, même si elles existaient à votre arrivée, pourront être mises à votre charge.

Il faut toujours insister pour qu'un état des lieux soit fait à l'entrée (quand on est locataire).

Par **cprevost**, le **04/08/2013 à 13:09**

L'état des lieux a été fait mais il était catastrophique pour le proprio. Je comprends mieux

pourquoi il a refusé de le signer, il savait que je serais accusé de la vétusté à mon départ.  
Que faire alors ?

Par **cprevost**, le **21/08/2013** à **13:13**

Finalement, le vent tourne en ma faveur.

Après analyse par des professionnels des documents (bail et état des lieux même non signé par le proprio), il n'y a aucune mention de l'inventaire des meubles loués aussi il ne peut plus réclamer la propriété des meubles que j'ai changé et financé (il a refusé de les payer) quand je partirai. Je peux même remettre n'importe quel meuble (type et nombre) car il n'a aucune preuve juridique de leur présence.

Par **Lag0**, le **21/08/2013** à **13:35**

[citation]il n'y a aucune mention de l'inventaire des meubles loués [/citation]

Une chance pour vous.

Pas d'état des lieux et pas d'inventaire, effectivement le bailleur ne pourra pas prouver de quel mobilier était équipé le logement.

En revanche, comme vous avez un bail meublé non contesté, vous devrez tout de même rendre le logement suffisamment meublé...

Par **cprevost**, le **21/08/2013** à **16:47**

j'en suis conscient mais je dois remettre ce qu'il y avait ? (le même état).

Si le bailleur ne peut pas prouver de quel mobilier était équipé le logement, est-ce que la location perd son "titre" de meublé ?

Par **Lag0**, le **21/08/2013** à **16:53**

[citation]Si le bailleur ne peut pas prouver de quel mobilier était équipé le logement, est-ce que la location perd son "titre" de meublé ?[/citation]

Comme dit dans l'autre sujet, vous pouvez demander la requalification du bail meublé en bail vide, si nécessaire devant le tribunal d'instance.

Par **cprevost**, le **21/08/2013** à **17:21**

Merci

Je vais me renseigner pour savoir comment le propriétaire a déclaré sa location en meublé (syndic et fisc) et je mettrai en opposition MES documents (ou leur absence). J'ai l'impression qu'un huissier sera nécessaire pour constater tout ça ?

Par **Lag0**, le **22/08/2013** à **07:46**

La façon dont le propriétaire déclare ses revenus ne vous concerne pas. Qu'il déclare une location vide ou meublée ne vous crée, à vous locataire, aucun préjudice. Vous pouvez demander la requalification si vous subissez un préjudice du fait de la location en meublé d'un logement insuffisamment meublé, mais cela n'a rien à voir avec la déclaration de revenus du propriétaire.

Par **babou47**, le **01/09/2013** à **18:25**

Bonjour,

je viens de procéder à l'état des lieux de sortie d'un appartement en juillet que j'occupais depuis 6 ans et 11 mois. Des taches d'usures (tache sur papier peint au niveau du lit provoquées par les coussins, taches de pâte à fixer dans le salon et trous "rebouchés") ont été considérées comme des dégradations dont les travaux étaient partiellement à mes frais. Les travaux s'élèvent à 768 euros, et 418 m'ont été prélevés à partir d'un calcul de 50 %... L'appartement n'était pas neuf à mon entrée mais en très bon état. Je voulais donc savoir si cette procédure était normale et, le cas échéant, quelles sont les solutions qui s'offrent à moi afin de réagir à cette situation que je trouve pour ma part anormale puisqu'il me semble qu'il s'agissait d'usures d'usage. Je n'ai pas les moyens de payer un avocat en cas de litige. Merci pour votre réponse.

Par **babou47**, le **01/09/2013** à **18:34**

J'ai oublié de signaler que l'état des lieux de sortie a été fait par un commercial car aucun expert n'était disponible ce jour-là...

Par **Lag0**, le **02/09/2013** à **07:47**

Bonjour,

Il eut été préférable d'ouvrir un sujet pour votre problème plutôt que de le poster à la suite de celui-ci.

Pour vous répondre :

Il vous faut reprendre les états des lieux d'entrée et de sortie. Toute dégradation mise en

évidence par comparaison de ces deux documents est bien à votre charge.

Il faut faire la différence entre usure normale et dégradations. Par exemple, une peinture légèrement jaunie par le temps, c'est de l'usure normale. Mais une trace de crayon ou une tâche, c'est une dégradation.

Pour ce qui est des trous rebouchés, tout dépend de la finition. Si les trous sont simplement rebouchés à l'enduit, sans finition (peinture ou papier peint comme le reste de la pièce), cela reste une dégradation.

Le bailleur a été correct de ne vous facturer que la moitié des remises en état, du fait de vos 7 ans d'occupation.

Par **babou47**, le **02/09/2013 à 16:02**

Bonjour,

je vous remercie pour votre réponse. J'ai émis des doutes car un expert m'avait dit lors d'un état des lieux sortant d'un autre logement que les locataires qui restaient 7 ans dans un logement n'avait pas à refaire de grands travaux puisque le propriétaire se doit de rafraichir le logement tous les 7 ans. Il semble qu'il s'agissait donc d'une fausse information.

Par **Lag0**, le **02/09/2013 à 19:28**

Il n'existe absolument aucun texte obligeant un bailleur à rafraichir un logement tous les 7 ans ! Je ne sais pas où cette personne a été chercher cela !

Il n'existe d'ailleurs aucune grille de vétusté pour les logements du parc privé (contrairement aux logements HLM), c'est à l'appréciation du bailleur (c'est pour cela que je vous disais que le bailleur avait été honnête de prendre 50% de vétusté).

Pour mémoire, même si le bailleur comptait refaire entièrement le logement après votre départ, cela ne le prive pas du droit d'être dédommagé pour les dégradations faites par le locataire...

Par **cprevost**, le **11/09/2013 à 20:07**

Mais alors, quand le propriétaire refuse de faire le moindre "entretien" (moquette, peinture, etc..) après une longue durée, le locataire ne peut pas prendre tout à sa charge sans remboursement ? il faut bien trouver une solution avant d'aller jusqu'à l'insalubrité et l'expulsion ?

Par **cprevost**, le **13/09/2013 à 08:10**

J'ai entendu ce matin à propos de la loi Duflot : "...Cécile Duflot qui veut imposer à ces propriétaires "une astreinte de 200 euros par jour" pour les obliger à faire les travaux nécessaires. Objectif: "taper fort" au porte-feuille, quitte à brandir la menace de la saisie du

bien, qui pourra être réclamée dans un second temps...."

Ca va enfin dans le bon sens.

Par **Lag0**, le **13/09/2013** à **08:36**

Bonjour,

Ce système existe déjà, rien de neuf...

Vous saisissez le tribunal d'instance pour une injonction de faire sous astreinte journalière.

Je ne connais pas encore ce projet de loi, mais je ne vois pas comment il sera possible de faciliter cette procédure. Il faudra bien que quelqu'un décide, et à par un juge, je ne vois pas qui pourrait le faire...

Par **bizzette**, le **25/11/2013** à **18:44**

Bonjour, petite question: le défaut de mention de date sur l'état des lieux de sortie peut il entrainer la nullité de l'EDL? si oui aux vues de quels textes, Jp? merci

Par **Cazin**, le **27/11/2013** à **23:29**

Bonjour,

Je loue un appartement depuis 10 ans et je n'ai jamais sollicité mon bailleur pour des travaux. J'ai une baignoire sabot dernier cri datant de 40 ans . J'ai demande à mon propriétaire de changer cette beauté car l'émail est tres abîmé et la bonde est cassé à cause de la rouille ( un bonheur ! ). Réponse de mon propriétaire : " vous avez casser la bonde donc elle est à votre charge et la baignoire je ne la changerais pas car elle est conforme"

Que puis-je faire?

Par **lilya21**, le **16/10/2014** à **14:59**

Le locataire doit prendre en charge la réparation au cas où le propriétaire demande au locataire de faire la remise en état et qui sera déduit du loyer, les réparations concernant des dégâts dus à la force majeure, les réparations due au mal entretien par le locataire.