



## Réparation locative / volets cassés

Par **Benji Dimalta**, le **07/03/2011** à **16:01**

Bonjour,

Nous avons loué un logement pendant 5 ans à l'office HLM Espace Habitat Construction. Suite à notre départ en décembre 2010, nous avons reçu récemment une facture de 867 € correspondant aux réparations locatives liées au logement. Je tiens à préciser que ce logement date des années 60 ou 70 et n'avait à priori jamais été refait.

Bref, après étude de leur décompte, nous nous sommes aperçu qu'ils réclamaient 746 € sans abattement de vétusté pour le remplacement de 2 volets en plastique qui étaient cassés (dont 1 très légèrement). Selon le décret n°87-712 du 26 août 1987, le remplacement des volets n'entre pas explicitement dans les réparations locatives à la charge du locataire mais il est tout de même mentionné les ouvertures et fermeture. Toutefois, le décret parle de "menues réparations" et pas de réparation totale d'éléments hors d'âges au prix du neuf.

Nous sommes inquiets avec ma femme car nous venons d'acheter et nous n'avons pas les moyens en ce moment de payer une telle somme. Je voudrais savoir quels sont nos leviers d'action pour contester cette facture (pour info, nous avons déjà envoyé une lettre recommandé avec AR).

Merci d'avance.

Par **corima**, le **07/03/2011** à **18:04**

[citation]Parties extérieures à usage exclusif du locataire

- auvents, terrasses et marquises : enlèvement de la mousse et des autres végétaux ;
- descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières : dégorgement des conduits.

#### Ouvertures

- vitrages : remplacement des vitres détériorées ; réfection du mastic ;
  - stores et jalousies : graissage ; remplacement de cordes, poulies, de quelques lames, etc. ;
  - portes, fenêtres, etc. : graissage des gonds, paumelles et charnières ; menues réparations.
- Remplacement de boulons, clavettes, targettes, gonds, espagnolettes, etc. ;
- boutons et poignées de porte : menues réparations ;
  - serrures et verrous de sûreté : graissage ; remplacement de petites pièces et des clés égarées ou détériorées ;
  - grilles : nettoyage et graissage. Remplacement de boulons, clavettes, targettes, gonds, charnières, etc.[/citation]

Le remplacement des volets n'est pas prévu dans les réparations locatives à la charge du locataire. Ils ne peuvent pas ne pas être au courant en tant que bailleur de logements sociaux. Puisque vous leur avez déjà fait une LRAR, attendez de voir leur réponse, pour l'instant, il n'y a rien d'autre à faire

Par **Benji Dimalta**, le **07/03/2011** à **18:07**

C'est ce que nous pensions mais nous avons peur que la façon dont est rédigée le décret laisse place à différentes interprétations. Je vous remercie de votre réponse.

Par **mimi493**, le **07/03/2011** à **19:56**

[citation]Le remplacement des volets n'est pas prévu dans les réparations locatives à la charge du locataire.[/citation]

attention, le décret des réparations locatives ne donne pas une liste exhaustive, donc il y a des réparations locatives qui ne sont pas dans la liste (notamment les conséquences du manque d'entretien du locataire)

Est-ce que le volet fonctionnait ou pas ? Est-ce que vous aviez constaté des problèmes dessus ?

Par **Benji Dimalta**, le **07/03/2011** à **22:55**

Ils n'étaient pas cassés à notre entrée dans le logement mais ils n'étaient pas non plus neufs. Ce sont des volets pliants en pastique donc au bout de 5 ans il n'est pas étonnant qu'ils se soient abimés d'autant que nous étions au rdc.

Comme je l'ai dit, ce logement à au moins 30 ans et il n'a clairement pas été entretenu par le bailleur comme il aurait dû le faire. Nos radiateurs étaient hors d'âge et nous avons demandé pendant 3 ans qu'ils réparent du carrelage cassé dans le hall de l'immeuble (chose qu'il n'ont jamais fait).

Par **Eric**, le **24/06/2011** à **16:40**

Bonsoir,

J'ai trouvé votre message en recherchant des réponses à mon problème. En effet nous avons libéré l'appartement de mes parents suite à leurs décès au mois de février 2010 qui se trouvait à Nanteuil les Meaux.

Même chose que vous il nous ont envoyé une facture de 1100 euros après déduction de caution et dans cette facture il y a le remplacement d'un volet à 564 euros. Merci de me tenir au courant de la suite de votre affaire et je vous donne mon portable, j'aimerais bien avoir la suite de votre histoire ou me joindre à vous si ce n'est pas terminé.

Cdt,  
Eric

Par **Benji Dimalta**, le **26/06/2011** à **19:48**

Bonjour Eric,

Nous avons fini par saisir le juge de proximité de Meaux pour régler ce conflit avec Espace Habitat.

Notre audition est prévue pour le mois de novembre 2011. Votre témoignage nous serait utile et pourquoi pas joindre nos dossiers pour renforcer nos chances d'aboutir.

Voici le lien pour la procédure à suivre :  
<http://vosdroits.service-public.fr/F1785.xhtml>

Le dossier est à envoyer au juge de proximité de Meaux :

Tribunal d'Instance de Meaux  
avenue Salvador Allendé  
77109 MEAUX CEDEX

Vous pouvez me joindre par mail [benjamin.buttigieg@gmail.com](mailto:benjamin.buttigieg@gmail.com).

Bonne soirée.