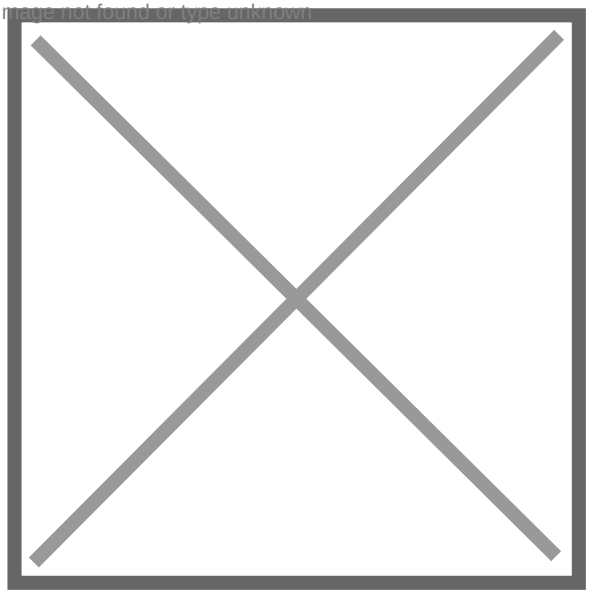
Image not found or type unknown



Dégradations bien loué par locataires

Par **mary03**, le **27/07/2016** à **21:43**

bonsoir,
Je loue, depuis novembre dernier, une maison que j'ai héritée de mon papa et qui se trouve à 12 km de mon domicile, à un jeune couple sans enfant qui est bénéficiaire du RSA.
Tout se passait bien au début, puis ils ont commencé à faire des demandes de plus en plus pressantes (par écrit, en mains propres, et non par lettre recommandée avec AR). J'ai conservé toutes ces demandes. Je vous en donne un échantillon, il y en a 4 pages :
- Fournir, poser et payer des tringles et des rideaux pour la véranda et la salle à manger
- Faire venir un expert à mes frais parce qu'internet ne fonctionne pas correctement
- Faire un crépi dans la salle à manger,
- Faire une dalle en béton dans le garage,
- Fournir et poser un miroir dans la salle à manger,
- Faire refaire les canalisations car le lavabo du WC de l'étage n'a pas l'eau chaude,
- Clôturer le terrain à mes frais pour leur chien,
- Réparer un volet et une porte qui grincent,
- Changer le poêle à bois, qui vient d'être vérifié, par un poêle neuf,
- Faire poser une plaque métallique au dessus du poêle,
- Faire changer toutes les vitres de la véranda, alors qu'elles sont en bon état.... Et les exigences continuent....
La semaine dernière, après qu'un artisan ai effectué des travaux dans la salle de bain et la cuisine, (changement et ajout d'un radiateur, vérification de la ventilation, pose d'un néon au dessus de l'évier....) et vérification de tout le système électrique, je me suis rendue à leur domicile pour constater ces travaux, qui ont été payés, avec l'artisan, après leur avoir laissé plusieurs messages, sans réponse de leur part, pour prendre rendez-vous..
Le locataire nous a refusé l'entrée,(pour la 3e fois, la première parce qu'ils faisaient des gaufres, la seconde par ce qu'ils faisaient la sieste) et m'a copieusement insultée, estimant que je n’avais pas accédé à ses demandes en matière de travaux. Je me suis rendue à la

gendarmerie, qui a refusé de prendre ma plainte....

Durant tout le temps de leur location, ils n'ont absolument rien fait dans la maison, et elle est très sale maintenant, ni la tonte de la pelouse, ni la taille de la haie, et ont passé l'hiver enfermés dans une pièce, avec un poêle à pétrole, fourni par mes soins, avec le pétrole, et laissant le reste de la maison sans chauffage.... Des tâches d"humidité sont apparues dans les WC du bas, le papier peint se décolle, et ils me demandent d'entreprendre des travaux (l'état des lieux a été fait par un huissier, et il ne mentionne aucun problème dans la maison). Par contre, ils ont démoli un muret en pierres qui descend à la cave, cassé les serrures de la véranda et enlevé les croisillons de toutes les fenêtres (plus tout ce que je ne peux pas savoir...)
Ma question est la suivante : Puis-je exiger en cours de bail, de leur faire réparer toutes les dégradations constatées (j'ai des photos) et quels sont mes recours s'ils ne le font pas ? Puis-je demander à une entreprise de le faire à leurs frais ? Quel délai leur donner pour faire ces travaux ?
Je suis vraiment désolée pour cette longue missive, mais je voulais vous exposer les faits le plus explicitement possible (et encore, il en manque !)
Merci infiniment pour votre réponse et votre aide, je suis fatiguée (je suis handicapée avec faible pension) de leurs exigences et leur arrogance....
Ils veulent le beurre, l'argent du beurre et la crèmerie en plus !

Par **morobar**, le **28/07/2016** à **08:08**

Bonjour,
En ce qui concerne leurs demandes de travaux, en lettre simple ou AR, vous pouvez d'y donner aucune suite.
Par contre vous n'avez aucun droit de visite d'inspection en cours de bail si ce n'est pas prévu dans le bail.
Les dégradations se constatent au cours de l'état des lieux de sortie, vous ne pouvez donc rien exiger en cours de bail.

Par **mary03**, le **28/07/2016** à **12:25**

Voici pourtant ce que j'ai trouvé sur le net, d'où mes questions :
"Outre les dégradations constatées à la fin du bail, le propriétaire peut, en cours de bail, rappeler à son preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, les obligations qui lui incombent.
Si le locataire reste sourd, il est possible de recourir à un conciliateur de justice, qui cherchera une solution amiable avec les deux parties. Cependant, le défaut d’entretien du local peut être un motif légitime et sérieux de congé (congé donné au moins 6 mois à l’avance).
Dans le cas où l’absence d’entretien causerait des problèmes sanitaires nuisibles à l’immeuble, le bailleur peut saisir le tribunal de grande instance du lieu du logement, après avoir fait appel à un huissier pour établir un constat prouvant l’ampleur des dégradations."

Le fait de n'avoir pas chauffé la maison durant tout l'hiver, a engendré des dégradations, le muret de la cave, s'il finit par s'écrouler, va entraîner la chute des murets attenants, les

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

croisillons des fenêtres, sont-ils stockés dans de bonnes conditions, seront-ils encore en état lorsqu'il faudra les remettre en place ? J'ai des photos de toutes ces dégradations, qui sont visibles, pour la majorité de l'extérieur, et peuvent facilement être constatées par huissier....je vous rappelle que l'état des lieux a été fait par un huissier et qu'aucune de ces dégradations ne sont constatées à leur entrée en novembre.....

Par **jos38**, le **28/07/2016** à **19:09**

bonsoir, si vous êtes près d'une grande ville , allez voir le syndicat des propriétaires, ils vous conseilleront en échange d'une petite cotisation

Par **mary03**, le **28/07/2016** à **21:07**

Merci beaucoup pour ce conseil avisé, je vais voir si je trouve près de chez moi, sinon je vous recontacte.... Très belle soirée à vous,
J'ai trouvé dans ma recherche la chambre des propriétaires, ou UNPI, est-ce le même organisme ?
Merci de votre réponse,

Par **morobar**, le **29/07/2016** à **07:55**

Bonjour,
[citation] après avoir fait appel à un huissier pour établir un constat prouvant l'ampleur des dégradations."
[/citation]
Tout cela est bien beau, mais comme l'huissier n'a aucun droit à pénétrer dans les lieux sans l'accord du locataire, je ne vois pas comment établir quoique ce soit.
Je suis très septique sur la facilité des démarches que vous envisagez, sans droit de visite.

Par **jos38**, le **29/07/2016** à **08:17**

bonjour . oui ce doit être l'UNPI

Par **mary03**, le **29/07/2016** à **09:59**

Morobar, Bonjour,
Si vous reprenez mes textes, la plupart des dégradations sont soit à l'extérieur, soit visibles de l'extérieur et je possède des photos. D'autre part, le bail, à leur demande (j'ai conservé leur mail), a été établi pour un an. Il se termine donc en novembre. Je n'ai jamais fait d'inspection

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

dans la maison, j'y suis allée, mais pas dans ce but. N'ai-je pas le droit de le faire une fois par an ?

Par **mary03**, le **29/07/2016** à **10:00**

Jos38, merci, je les contacte aujourd'hui et vous tiens informé....

Par **mary03**, le **29/07/2016** à **10:33**

je viens de joindre l'UNPI, qui m'a , en effet,conseillé de leur envoyer un courrier en recommandé, leur disant de faire procéder aux travaux qui leurs incombent, et faire réparer les dégradations constatées, dont j'ai les preuves et des témoignages (notamment pour le fait qu'ils n'ont pas chauffé cet hiver). Il y a peu de chances que ces travaux soient effectués, où même que j'obtienne une réponse.
Je vous tiens au courant, merci pour votre aide,

Par **Lag0**, le **29/07/2016** à **10:38**

Bonjour,
[citation]D'autre part, le bail, à leur demande (j'ai conservé leur mail), a été établi pour un an. Il se termine donc en novembre.[/citation]
Est-ce une location meublée ? Car si vide, un bail d'un an est illégal, un bail vide (hors bail dérogatoire article 11) est au minimum de 3 ans.

[citation]
Je n'ai jamais fait d'inspection dans la maison, j'y suis allée, mais pas dans ce but. N'ai-je pas le droit de le faire une fois par an ?[/citation]
La loi ne vous donne aucun droit de visite, la visite annuelle dont on entend souvent parler est une légende !
Seule une clause du bail, donc acceptée par le locataire, pourrait vous donner un tel droit.

Par **mary03**, le **29/07/2016** à **10:47**

Alors on regarde son bien, fruit du labeur de toute une vie de ses parents et que l'on aimerai transmettre à ses enfants, se dégrader de mois en mois et on pleure ! Parce ce que ces personnes, une fois le bail terminé, donc dans 4 ans maintenant, ne seront pas plus solvables qu'aujourd'hui ! On veut faire une bonne action pour aider des jeunes a démarrer, on leur apporte amitié, cadeaux et aide, et on se retrouve ruiné et sans recours.... C"est honteux et bien regrettable ! Mais je me battrai, des années s'il le faut !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **29/07/2016** à **13:35**

Hélas,
[citation] se dégrader de mois en mois et on pleure [/citation]
Vous avez parfaitement raison, c'est pourquoi les bailleurs particuliers se montrent de plus en plus frileux et exigeant, une fois le locataire en place, il ne reste que les mouchoirs si cela se passe mal.
L'état considère qu'il vaut mieux un riche bailleur dans l'ennui qu'une famille pauvre à la rue.

Par **mary03**, le **29/07/2016** à **13:59**

Et un pauvre bailleur, locataire, élevant seule 2 enfants, et percevant une petite pension d'invalidité, ayant droit à l'aide juridique et à la CMU ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés