



Appartement en mauvais état

Par **Etincelle**, le **20/11/2008** à **15:22**

Bonjour !

Voilà, j'ai pris un appartement de type F3 en location il y a quelques jours.

Lors de l'état des lieux, j'ai constaté qu'il était dans un état déplorable, pas nettoyé, 3 chauffages sur six ne fonctionnaient pas, les placards muraux en ruine...

Je n'ai donc pas signé l'état des lieux, et demander à ce que l'appartement soit nettoyé, les placards et les chauffages réparés sinon je ne verserai aucun loyer !

Maintenant, j'ai emménagé, je n'ai toujours pas signé l'état des lieux, l'appartement a été...brièvement nettoyé on va dire, un coup de balais passé à la va vite on va dire, le reste est toujours aussi sale, les placards abimés n'ont pas été réparés, par contre les chauffages fonctionnent plus ou moins.

Je vais donc passer à mon agence pour leur informer de tout ça, car en plus de cela il y a quelques petites choses qu'il reste à signaler (les toilettes ont des fuites par exemple)

Pour cet appartement, j'ai payé la moitié du loyer étant donné que je suis rentré vers mi-novembre. Étant donné l'état dans lequel je l'ai récupéré, ai-je le droit de leur dire que je déduirai cette moitié de loyer sur le prochain loyer que je verserai?

Et puis-je exiger un changement des chauffages? Ils fonctionnent on va dire, mais vu la vétusté le fonctionnement n'est pas optimum, et je pense payer des facture d'électricité bien

supérieure à la normale, tout ça à cause de chauffages complètement dépassés.

Dans l'attente de votre réponse, je vous remercie d'avance :)

Par **HUDEJU**, le **20/11/2008** à **15:47**

Bonjour

Moi , je vous conseille de faire passer un huissier pour établir un constat et ensuite proposer à l'agence si elle est d'accord que vous puissiez faire les réparations venant en déduction des loyers .

Ne pas laisser trainer cette situation car avec le temps , il sera difficile d'en amener les preuves de tous ces désordres .

Par **Etincelle**, le **20/11/2008** à **17:31**

Bonjour,

Merci pour la précision

Si je fais intervenir un huissier, c'est à mes frais ou ceux de l'agence?

Sinon, j'ai pris des photos prouvant la saleté et les placard qui ne fonctionnent pas.

Mais pour les preuves, la personne avec qui j'ai fait l'état des lieux elle même dit que l'appartement était lamentable, donc il ne devrait pas y avoir d'histoires?

Et une autre chose par rapport à ce que vous dites, c'est que je ne veux pas avoir à faire les réparations, j'estime que ce n'est pas à moi de le faire mais à eux, j'ai droit à un appartement convenable vu le prix auquel je le paie.

Merci encore pour vos informations

Par **superve**, le **20/11/2008** à **19:47**

Bonsoir

Hudeju a raison, vous devez faire passer un huissier le plus vite possible, afin qu'il établisse un procès verbal de constat d'état des lieux.

Sur le fondement de ce constat et en vertu de la loi du 06/07/1989, vous pourrez tenter une

action devant le tribunal d'instance, si l'état de l'appartement le justifie.

Pour mieux comprendre ce à quoi vous avez droit, je vous invite à lire l'article 6 de cette loi, en cliquant [ici](#)

Si vous gagnez lors de l'instance, les frais de procédure (y compris le constat) pourront être mis à la charge de votre propriétaire.

La représentation par avocat n'est pas obligatoire, vous pouvez faire appel à quelqu'un de votre famille.

Sachez que l'état de saleté ne justifie pas une action. Par contre, et si cela peut vous consoler, vous n'êtes pas tenu de le rendre en meilleur état que lorsque vous y êtes entrée.

Bien cordialement.

Par **Etincelle**, le **20/11/2008** à **20:15**

Bonjour,

Merci pour vos éclaircissements.

Je n'irai pas jusqu'à lancer une procédure judiciaire, car l'appartement ne tombe pas non plus en ruine. C'est juste que je trouve que l'agence se paie ma tête

Sinon vous dites que je ne suis pas tenu de rendre l'appartement dans un meilleur état que lorsque je l'ai pris, mais dans ce cas, ils auront la bonne idée d'aller piocher sur ma caution...non?

J'ai déjà eu le cas pour un appartement soit disant sale, mais je suis persuadé qu'aucune entreprise de nettoyage n'est intervenue et que la caution est restée dans leurs poches.

Merci en tout cas, j'y vois plus clair déjà ;)

Par **superve**, le **20/11/2008** à **20:27**

Bonjour

Pour schématiser, l'état des lieux de sortie ne sert qu'à vérifier qu'il est dans le même état que lors de l'entrée. (- les traces d'usage et vétusté).

Si la comparaison est à votre avantage, il n'y a pas lieu de conserver votre caution, et, là encore, vous pouvez lancer une action judiciaire.

Concernant l'état des lieux d'entrée, si vous ne le faites pas avec l'agence, faites venir

l'huissier car... si aucun état des lieux d'entrée n'a été établi, l'appartement sera réputé vous avoir été confié en bon état... avec toutes les conséquences que cela entraîne, vous seriez donc tenue de le restituer en bon état...

Bien cordialement.