



Payement des charges locatives à l'entrée dans les lieux

Par **sloiseau**, le **11/09/2014** à **16:34**

Bonjour,

Je suis locataire et, dès mon entrée dans les lieux, l'écoulement des eaux se révèle bouché dans la cuisine [écoulement de l'évier comme de la machine à laver le linge, sans doute du fait des travaux qui venaient d'avoir lieu]. Je sollicite le syndic-agence qui fait venir son plombier et me demande ensuite de régler l'intervention puisque l'entretien des évacuation est à la charge du locataire.

Ce type de travaux rentre certes dans la catégorie des charges locatives. Néanmoins il ne s'agit pas d'une usure du fait de mon occupation puisque j'emménageais. Le logement m'apparaissait plutôt comme non conforme au bail et ces travaux comme une mise en conformité.

La législation ou la réglementation dit-elle quelque chose qui permette de trancher dans ce cas ?

En vous remerciant pour tout éclairage.
SL

Par **Lag0**, le **11/09/2014** à **16:43**

Bonjour,

Loi 89-462 :

[citation]

Article 6 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas 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.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

[fluo]Le bailleur est obligé :[/fluo]

a) [fluo]De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement[/fluo] ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

[/citation]

Comme vous l'avez dit, le bailleur doit vous remettre le logement avec une évacuation qui fonctionne correctement.

Par la suite, si l'évacuation venait à se boucher suite à l'usage du locataire, la réparation serait à sa charge, mais à l'entrée, c'est au bailleur de veiller à ce que tout soit en bon état.

Par **sloiseau**, le **11/09/2014 à 16:51**

Merci pour votre réponse.

Bien à vous,
SL