



Remise en état d'un appartement

Par **coucy**, le **26/03/2013** à **14:57**

Bonjour,
actuellement, je cède mon activité commerciale. J'ai un bail commercial et à usage d'habitation depuis mars 1978. En 1994, j'ai à la fois refait le local commercial et la partie habitation. Le problème se pose pour la partie habitation. Mon bailleur me demande la remise en état. Avant les travaux, j'ai demandé un constat de l'état des lieux par un Huissier. Il faut savoir que j'ai refait intégralement l'appartement, chauffage, sol, plafond, murs, parquet, huisserie, cuisine équipée... pour un total de 38000 euros. Les 2 éléments que j'ai enlevé, c'est un coin salle d'eau (bac à douche + lavabo) et une cloison pour créer une grande pièce à vivre. Le coin salle d'eau était à l'origine vétuste, sans fenêtre, ni aération, donnant sur la cuisine. Dans ce cas sur quels critères établir la remise en état. Doit-on refaire une salle d'eau avec les normes actuelles (vmc entre autre). D'autre part, mon bailleur me demande de laisser la cuisine équipée, car, selon lui, elle n'est pas démontable et est considérée comme un bien immobilier. Par ailleurs, il se refuse à me donner un quelconque dédommagement si je la laisse.

J'occupe les lieux depuis 35 ans en "bon père de famille", j'ai pris par 2 fois à charge le changement du mode de chauffage, le changement des 3 huisseries vétustes, remplacées par fenêtres pvc + volets roulants, sans aucune contrepartie, ni reconnaissance du bailleur, qui n'a jamais voulu investir dans son local.

Quels sont mes droits ? et juridiquement comment appréhender la remise en état ?

Merci d'avance pour une réponse.

Par **cocotte1003**, le **26/03/2013** à **17:56**

bonjour, avez vous fait l'état des lieux de sortie ? Pour commencer vous reprenez votre état des lieux d'entrée et vous le comparez avec l'état actuel du bien, si le chauffage n'est pas noté: vous pouvez l'emmener, tout comme la cuisine en remettant le mur dans l'état noté sur l'état des lieux d'entrée. pour ce qui est de l'usure des murs, des sols... au bout de 35 ans la remise en état est la charge du bailleur puisque vétusté. Par contre si vous n'avez pas l'autorisation écrite du bailleur pour supprimer la pièces d'eau, votre bailleur peut vous demander (ou facturer apres votre départ) la reconstruction de la pièce si elle est notée absence dans l'état des lieux de sortie, cordialement

Par **coucy**, le **26/03/2013 à 19:20**

Merci pour votre réponse. En fait il n'y a pas eu d'état des lieux à la prise de possession. Celui-ci a été effectué 5 ans après. Nous n'avons pas encore fait d'état des lieux de sortie, le bailleur nous demandant avant de tout remettre en l'état.

Par **cocotte1003**, le **27/03/2013 à 00:18**

Peu importe la date de l'état des lieux d'entrée, vous comme le bailleur devrez vous y référer. Au vue de la vétusté, il ne va pas pouvoir vous faire des déductions sur votre dépôt de garantie. Prenez contact avec l'ADIL de votre secteur (Voir internet, ils vous conseilleront sur vos droits, cordialement

Par **coucy**, le **27/03/2013 à 10:32**

Merci beaucoup pour votre réponse, je vais suivre votre conseil. A la prise du bail, il n'y a pas eu de dépôt de garantie. Le bailleur veut juste faire les travaux de remise en état à nos frais, sans aucune déduction.