



Litige location etat des lieux préjudice

Par **AleaAlea**, le **20/12/2019** à **09:03**

Bonjour,

Nous sommes locataires depuis le 03/2015 d'un logement non meublé au 1er étage. Je vous explique la situation :

1) Il se trouve que le propriétaire habite en dessous de chez nous et fait tout pour nous faire partir depuis 2 mois, l'excuse étant que nos 2 enfant (5 ans) font du bruit le matin avant d'aller à l'école (7h30), le soir avant d'aller se coucher (19h30) et le week end (9h00) du coups en tant que bon père de famille je me dois de préserver la qualité de vie de mes enfants et de les protéger de ce stress inutile et néfaste pour leur santé, car ces derniers n'hésite pas à nous interpellier violemment devant eux (mes enfants ont peur d'eux maintenant et nous avons fait un certificat médical) avec des menaces de violences physiques, ils sonnent à longueur de journée (nous avons débranchés la sonnette par obligation) et maintenant donnent des coups sur les tuyauteries jusqu'à 23h00 + dans les plafonds, claquent leurs portent extérieures. Plusieurs mains courantes, la police ne peut rien faire sans preuve. Nous avons songer à faire appel à un huissier.

Je ne sais pas comment va finir cette histoire mais d'ici 1 mois ou 2 nous serons partis je pense. y'a t'il un intérêt à faire constater les nuisances pour demander un dédommagement sur le préjudice moral et le préjudice financier qui amène au déménagement ?

2) Pour l'état des lieux, qui s'annonce électrique..

- Il est indiqué "bon état général" avec l'annotation "B" dans la case correspondante sur quasiment tout l'état des lieux sauf des remarques de me part sur quelques carrelages fêlé. Dans une des chambres, la tapisserie est griffée par des chats et je ne l'avais pas vu lors de

l'entrée dans le logement, peut il nous prendre sur notre dépôt de garantie ? La tapisserie à plus de 5 ans (présente à notre arrivée), et à mon sens, est bien plus vieille que cela car le logement est ancien.

- Le parquet de la pièce principale présente des traces d'usure (la vitrification je pense est partie). Pareil, sommes nous dans l'obligation vu l'ancienneté du logement, de réaliser ces travaux de réfection ?

Peut être que l'information a son utilisé, mais le propriétaire en 5 ans n'a jamais embelli le logement.

Je ne vois pas d'inconvénient à réaliser les petits travaux de réfection, mais la situation urgente m'y en empêcherais.

Merci de vos réponses

Par **morobar**, le **20/12/2019** à **16:51**

Bonjour,

[quote]

Plusieurs mains courantes, la police ne peut rien faire sans preuve

[/quote]

Les mains courantes ne mettent pas en mouvement l'action publique, à la différence de plaintes.

[quote]

la tapisserie est griffée par des chats

[/quote]

Ce n'est pas de la vétusté mais un sinistre si le(s) mur(s) correspondant(s) est annoté en bon état à l'entrée des lieux.

[quote]

de réaliser ces travaux de réfection ?

[/quote]

C'est discutable car voici ce qu'indique le décret 87-712 du 26/08/1987 au sujet des parquets: (liste des réparations locatives)

==

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et **entretien courant de la vitrification** ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de

moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

Par **AleaAlea**, le **20/12/2019 à 17:43**

[quote]

Ce n'est pas de la vétusté mais un sinistre si le(s) mur(s) correspondant(s) est annoté en bon état à l'entrée des lieux.

[/quote]

Du coups, je pense que s'il se la joue pointilleux, il peut déduire que cet état nous incombe.

Est il possible de détapisser et remettre de la peinture blanche derrière ?

Il a surement des photos du bien, sur l'état des lieux rien n'est noté sur une quelconque présence de tapisserie.

L'indication "bon état général" est elle contradictoire devant un juge ? C'est la mention qui apparait dans toutes les pièces.

Cordialement,

Par **morobar**, le **21/12/2019 à 09:29**

[quote]

Du coups, je pense que s'il se la joue pointilleux, il peut déduire que cet état nous incombe.

[/quote]

Oui et ce n'est pas se monter pointilleux mais constater une dégradation anormale.

[quote]

Est il possible de détapisser et remettre de la peinture blanche derrière ?

[/quote]

Normalement après l'état des lieux, vous avez rendu les clefs et n'êtes plus locataire. Il est donc trop tard.

[quote]

L'indication "bon état général" est elle contradictoire devant un juge

[/quote]

Cette phrase n'a pas, grand sens. Si vous voulez dire que la formulation est acceptable par un juge,, alors c'est "oui". jusqu'à, preuve (par vos soins) du contraire.