



Locataire sorti qui revient faire des travaux

Par Fabienne34800

Bonjour,

Mon fils a emménagé le 1er septembre dans un studio pour être proche de sa fac. Il y a quelques jours il a reçu un appel de la locataire précédente, qui voulait venir repeindre des murs (dont l'état de dégradation apparaît sur l'état des lieux de sortie et d'entrée). Mon fils a refusé car il vit dorénavant dans l'appartement et ne veut pas subir les nuisances des odeurs de peinture. Aujourd'hui il a reçu de l'agence le mail suivant : "Madame X Y nous a indiqué que vous aviez refusé de libérer l'appartement ou du moins de donner accès au logement pour refaire les peintures. Je suis navrée qu'elle vous ai contacté tardivement mais vous vous devez de lui permettre de le faire.

Je vous conseille de lui ouvrir la porte le week end, un matin, tandis que vous faites ce que vous avez à faire la journée et ainsi vous pourrez revenir le soir. Merci de la recontacter pour vous arranger."

Mon fils est-il obligé d'accéder à la demande de l'agence ? en vertu de quel article de loi ?

Merci d'avance, cordialement

Par morobar

Bonjour,

On va vous répondre qu'a priori rien ne vous force à vous exécuter et accepter.

Mais l'article 7 de la loi de 89 indique:

==

e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués,

==

Le locataire intervient avec l'accord du bailleur. Vous devez donc accepter ces travaux.

Par Pierrepauljean

Bonjour

Le locataire sortant n'a plus aucun droit d'accéder à son ancien logement

je suppose qu'elle veut refaire les peintures pour éviter d'avoir une retenue sur son dépôt de garantie, mais elle devait faire ces travaux avant l'état des lieux de sortie et la remise des clés

vous pouvez répondre à cette agence que vous avez contacté l'ADIL et que l'ancienne locataire n'a plus le droit de pénétrer dans les lieux

à défaut c'est une violation de domicile si elle pénètre en ayant conservé un jeu de clés

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si le bailleur veut faire réaliser des travaux de peinture, il doit notifier le locataire et celui ci peut exiger que ce soit une entreprise qui le fasse.

Le locataire sortant n'a plus aucun droit d'entrer ni de faire des travaux. En plus rien ne permet de garantir qu'ils seront correctement réalisés.

Par Isadore

Bonjour,

Je ne sais pas si la peinture est assimilable à un travail de "maintien en état" ou "d'entretien" du logement. A priori des murs mal peints n'empêchent pas un usage normal du logement.

Cela relève plus de la décoration, que le locataire peut d'ailleurs refaire à son goût sans permission.

Par yapasdequoi

L'ex locataire n'a plus aucun droit de pénétrer dans ce logement qui n'est plus son domicile.
Encore moins pour "barbouiller" les murs et éventuellement empirer l'état du logement si c'est mal fait.

Par Fabienne34800

Je vous remercie tous, il me semble un peu gonflé effectivement de répondre ça à mon fils (le ton comminatoire employé est assez détestable, en plus, facile d'impressionner un gamin de 17 ans). Vos réponses m'aident beaucoup, je vais réfléchir à la suite à donner. Bonne soirée !

Par Pierrepauljean

si c'est votre fils le titulaire du bail, c'est lui qui doit soit adresser un mail, soit un courrier en RAR

Par Isadore

Cela dit, si votre fils est mineur non émancipé, en tant que représentant légal vous pouvez demander à l'agence de s'adresser à vous jusqu'à sa majorité.

Toujours s'il n'est pas émancipé, vous pouvez faire remarquer qu'on ne demande pas à un enfant mineur de faire rentrer chez lui des inconnus sans autorisation des parents.

Par Fabienne34800

Bonsoir et merci,
J'ai effectivement "utilisé" sa condition de mineur (il a à peine 17 ans et n'est pas émancipé, non) pour dire à l'agence que je souhaitais qu'elle m'écrive et que mon fils avait consigne dorénavant de me transmettre immédiatement tout mail ou message ; franchement, le ton de l'agence aurait été aimable et conciliant, ça aurait été, mais tenter d'intimider un gosse avec des "vous vous devez de", ça m'a vraiment déçu...
Encore merci pour vos retours à tous, j'ai eu les bons outils pour rédiger ma réponse.

Par morobar

Bjr,
et celui ci peut exiger que ce soit une entreprise qui le fasse.
Et quel est le fondement de cette affirmation ?
L'article 7 de la loi de 89 indique:

==
e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ;

Par yapasdequoi

Tout simplement :
Parce que l'article 7 le rend responsable des dégradations de son logement à compter de l'état des lieux d'entrée.
Et que s'il est en mauvais état suite à cette intervention, la charge de la preuve lui incombe.

De plus un locataire sortant n'a pas forcément les compétences, ni surtout l'assurance pro permettant de lui faire confiance sur la qualité du travail ou de se retourner en cas de malfaçon.

Par Pierrepauljean

je suppose donc que Fabienne est titulaire du bail

le propriétaire ou son mandataire doit contacter uniquement le titulaire du bail
par ailleurs, le locataire peut aussi installer un verrou supplémentaire qu'il retirera à son départ...au cas où quelqu'un aurait conservé les clés de l'appartement

Par yapasdequoi

Soulignons aussi
"le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception"

Et à toutes fins utiles l'article du code pénal :

Article 226-4 Version en vigueur depuis le 29 juillet 2023

Modifié par LOI n°2023-668 du 27 juillet 2023 - art. 3

Modifié par LOI n°2023-668 du 27 juillet 2023 - art. 6

L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende.

Changer le barillet de la serrure (et garder l'original pour le remettre lors du départ) ou encore ajouter un verrou est parfaitement légal.

Par morobar

De plus un locataire sortant n'a pas forcément les compétences, ni surtout l'assurance pro permettant de lui faire confiance sur la qualité du travail ou de se retourner en cas de malfaçon.

Ce n'est pas le problème du locataire résident, mais du propriétaire.

Je connais bien des particuliers plus adroit que les gougnafiers des pays de l'est payés au m2

Par Fabienne34800

Mon fils est le locataire, "Représenté par XX Fabienne demeurant ZZZZZZ, Titulaire de l'autorité parentale en vertu des documents et pièce d'identité joints."

Pour ajouter une information : l'ancienne locataire travaillait dans l'agence qui nous a loué le studio. Je suppose donc que l'agence a fermé les yeux sur l'état du mur en question lors de l'état des lieux de sortie (pourtant les photos et l'état des lieux d'entrée attestent bien de dégradations, j'ai vérifié lors de la visite et c'est bien sur notre EDL) en disant à "la copine" qu'elle pourrait venir peindre plus tard...

Par Pierrepauljean

morobar: dans le cas présent l'EDL d'entrée a déjà été effectué et signé par le locataire entrant: il lui est donc opposable

Par Pierrepauljean

puisque votre fils n'est pas émancipé, juridiquement il ne pouvait pas contracter
le titulaire du bail devait être la personne qui a l'autorité parentale
il pouvait y être précisé que l'appartement serait occupé par Mr x....

Par yapasdequoi

Ce n'est pas le problème du locataire résident, mais du propriétaire.

Mais si !
relisez l'article 7 !!!

ciao.... moi j'ai poney.

Par Isadore

puisque votre fils n'est pas émancipé, juridiquement il ne pouvait pas contracter
le titulaire du bail devait être la personne qui a l'autorité parentale

Rien n'empêche qu'un mineur représenté par ses parents soit titulaire d'un bail, de même qu'un tuteur peut signer un bail dont son protégé sera le titulaire.

La CAF exige que le titulaire du bail soit le mineur (ou le majeur protégé) pour verser l'APL.

Ici le contrat semble bien avoir été signé par la mère, il est donc parfaitement valide.

Par janus2

Si le bailleur veut faire réaliser des travaux de peinture, il doit notifier le locataire et celui ci peut exiger que ce soit une entreprise qui le fasse.

Bonjour,

Non, le locataire ne peut pas exiger que les travaux soient faits par une entreprise. Bon nombres de bailleurs font eux-même les petits travaux. Perso, il m'arrive d'intervenir moi-même si j'ai la compétence du travail à réaliser.