



Propriétaire m'impose de payer la réparation des murs

Par Myaset

Bonjour,

J'ai loué un appartement meublé pendant la période entre le 08/09/2019 et le 04/06/2023 avec une caution de deux mois.

Tout au long de cette période, l'état des murs exposés à l'extérieur s'est dégradé, avec des éclats de peinture.

Le propriétaire m'a dit que c'était dû à un mauvais entretien de l'appartement et m'a envoyé une facture pour la réparation et la peinture des murs endommagés.

Je lui ai expliqué que cette dégradation ne s'était pas produite en une semaine ou un mois et qu'elle était due à l'humidité et à un manque d'isolation, car seuls les murs exposés à l'extérieur sont touchés.

Il a fait :

Grattage des cloques.
Rebouchage.
2 couches de peinture mat blanc.

Par exemple, il n'y a aucune dégradation dans la salle de bain et les toilettes.

J'ai pris quelques photos à titre de preuve.

Que devrais-je faire ?

Cordialement ;

Par yapasdequoi

Bonjour,
Qu'est-il indiqué concernant ces murs dans l'état des lieux de sortie que vous avez signé ?

Qu'appellez vous des "murs exposés à l'extérieur" ?

Par Myaset

Il a écrit :

"Des zones d'éclats sur mur"
"Murs éclatés "

Dans la chambre la plus touchée, il a écrit : "Murs éclatés+plafond, complètement à repeintes ."

Dans l'autre chose : les murs qui sont exposés à l'extérieur :

L'appartement est au 1er étage, en plein centre-ville, et il est sur deux faces.

La chambre la plus touchée se trouve à l'angle de l'immeuble, entre les deux rues.

En revanche, le séjour et la cuisine, moins touchés, se trouvent sur une seule face. Notez bien que la salle de bain et les toilettes, situés à l'intérieur, ne sont pas touchés.

J'espère que vous avez compris.

Par Myaset

Il a écrit :

"Des zones d'éclats sur mur"
"Murs éclatés "

Dans la chambre la plus touchée, il a écrit : "Murs éclatés+plafond, complètement à repeintes ."

Dans l'autre chose : les murs qui sont exposés à l'extérieur :

L'appartement est au 1er étage, en plein centre-ville, et il est sur deux faces.

La chambre la plus touchée se trouve à l'angle de l'immeuble, entre les deux rues.

En revanche, le séjour et la cuisine, moins touchés, se trouvent sur une seule face. Notez bien que la salle de bain et les toilettes, situés à l'intérieur, ne sont pas touchés.

J'espère que vous avez compris.

Par yapasdequoi

Vous semblez affirmer que les murs extérieurs du bâtiment ne seraient pas étanches ?
Seule une expertise peut vous donner raison... ou pas.
Il peut aussi y avoir un défaut d'aération ou d'entretien qui est la responsabilité du locataire.

Pour le moment et sans plus de preuves, l'état des lieux tel que vous le recopiez permet au bailleur de vous imputer la réfection des murs abimés.
Il faut comparer à l'état d'entrée, si les murs étaient déjà usagés il peut y avoir un abatement lié à la vétusté.

Pour contester, vous devez écrire au bailleur un courrier RAR. Ensuite s'il persiste vous pourrez saisir la commission de conciliation puis/ou directement le tribunal.

Mais vous devrez avancer les frais d'expertise... quitte à les perdre si le juge ne vous donne pas raison.

Par Myaset

mais j'ai loué l'appartement pour presque 4 ans et la peinture est en bon état le moment d'entrée :
voici des photos qui vous confirme l'état actuellement

[url=https://postimg.cc/ts5KWHK3][img]https://i.postimg.cc/ts5KWHK3/20221129-143920.png[/img]][/url]

[url=https://postimg.cc/Lq8rVbSr][img]https://i.postimg.cc/Lq8rVbSr/A.png[/img]][/url]

Par yapasdequoi

Ce n'est pas le forum qu'il faut convaincre.
Faites les démarches indiquées.

Par AGeorges

Bonsoir Myaset,

Vous êtes tombée sur un propriétaire qui n'a pas isolé son bâtiment. De ce fait, les murs ayant une face à l'extérieur subissent le phénomène du MUR FROID. Si, justement, vous chauffez bien, cela crée une différence de température importante et le revêtement intérieur du mur va bouger. Il suffit, par ailleurs que la peinture ait été mal faite pour que des cloques se manifestent (par exemple un mur mal dégraissé).

Principalement, le locataire n'y est pas pour grand chose. Ce type de problème ne se résout pas en refaisant la peinture ! Seulement le bailleur a beau jeu de faire refaire cela par ses locataires successifs ! Cela lui évite de faire faire des travaux corrects d'isolation !

Malheureusement, pour échapper à cela, il vous faut un avis d'expert qui confirmera ce que je vous ai dit ci-dessus. Et il y a toujours un risque que le coût financier d'une procédure soit plus élevé que la perte de votre DG.

Par janus2

Bonjour,

Avez-vous averti officiellement le bailleur (LRAR) dès que les problèmes sont apparus ?

C'est la seule chose qui pourrait vous exonérer de responsabilité. Car, même si le problème est dû à un défaut d'isolation ou autre souci intrinsèque à l'immeuble, si vous n'avez pas averti immédiatement le bailleur, votre responsabilité peut être engagée.

Par Myaset

Merci pour vos réponses, mais
La dégradation c'est fait avec le temps
C'est pas dans un jour ou semaine ou même 6 mois.

Autre chose : il a mentionné que l'état du lieu est en bon état.
Il y a la notion de vétusté du mur .

La durée de vie est de 7 ans.

Donc je pense que C'est un argument légitime .

Parce que je vous rappelle que cette dégradation a été remarqué dans d'autres murs qui montrent mon avis.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas le forum qu'il faut convaincre.

Je répète donc à toutes fins utiles :

"Pour contester, vous devez écrire au bailleur un courrier RAR. Ensuite s'il persiste vous pourrez saisir la commission de conciliation puis/ou directement le tribunal."

Le juge appréciera vos arguments ou bien demandera une expertise dont vous devrez avancer les frais.

Consultez un avocat.

Par Myaset

Bonjour à tous,

J'aurai une consultation avec le conciliateur le 22 janvier avec la présence du propriétaire après plusieurs tentatives de rencontre.

Pouvez-vous me donner des consignes?

merci d'avance.

Par yapasdequoi

Avez-vous envoyé des courriers au bailleur ? dans ce cas il faut les apporter.
Avez-vous déclaré l'humidité à votre assurance ? dans ce cas il faut apporter les courriers échangés et le constat d'expertise.

Par Myaset

Il y a eu des échanges de courriers avec le bailleur, mais aucune expertise n'a été réalisée pour évaluer le problème d'humidité. Cependant, des photos claires ont été fournies pour justifier la situation. Je n'ai pas fait de déclaration à l'assurance car je n'en avais pas connaissance. Pour rappel, le bailleur m'a demandé de payer la totalité des frais de peinture de la chambre, alors que l'état de la peinture n'était pas neuf et que l'appartement est très ancien.

Par yapasdequoi

Des photos mais sans le rapport d'un expert indépendant ne serviront à rien.
Les documents à montrer au conciliateur (puis au juge) seront principalement les courriers échangés, les avis de réception des courriers recommandés, l'état des lieux d'entrée et de sortie.