



Propriétaire refuse travaux en état des lieux

Par Visiteur

Bail depuis 2007 d'un appart, 1200 ? par mois de loyer. A l'état des lieux, l'expert note plusieurs problèmes à signaler au propriétaire, notamment le plâtre qui se désagrège dans plusieurs place, de la peinture qui s'écaille. Je signale ceci et en plus, la sonnette qui ne marche pas, un cloison de douche très instable et dangeureux, un chauffage retiré et réinstallé par l'ancien locataire qui fonctionne d'une façon aléataoire.

Le propriétaire pourtant réagit en multipliant les rdv avec des experts et du personnel de l'agence Foncia (sur mon temps de travail toujours) pour des devis et des preuves de la nécessité des travaux. Après 4 ou 5 devis, l'agence Foncia m'écrit enfin pour expliquer que le propriétaire refuse de faire faire les travaux.

Je fais mise en demeure en novembre 2008 pour action sous huitaine. Le propriétaire me répond enfin quelques semaines après pour dire qu'il va faire intervenir encore un expert pour faire faire un devis "rapidement" et il me demande de faire une déclaration aux assurances, ce que je ne fais pas puisque les problèmes et leurs origines à l'évidence précèdent mon bail et mon assurance.

Depuis un an, plus de nouvelles de lui. Je paie toujours mon loyer à l'heure et dans sa totalité. Je réagis aujourd'hui parce que mon fils adolescent a eu un accident il y a dix jours dans la douche où il est tombé contre le cloison instable, qui est tombé avec lui et qui s'est cassé, et hier soir le chauffague remis par l'ancien locataire est tout simplement tombé du mur.

Je souhaite saisir le tribunal d'instance pour faire faire ces travaux et éventuellement obtenir un remboursement d'une partie du loyer que j'ai payé et que je paie, en principe, pour un appartement en bon état et sans danger.

- 1) Comment procéder?
- 2) Combien est-ce que je pourrais raisonnablement demander?

Cordialement,

Par Visiteur

Chère madame,

Depuis un an, plus de nouvelles de lui. Je paie toujours mon loyer à l'heure et dans sa totalité. Je réagis aujourd'hui parce que mon fils adolescent a eu un accident il y a dix jours dans la douche où il est tombé contre le cloison instable, qui est tombé avec lui et qui s'est cassé, et hier soir le chauffague remis par l'ancien locataire est tout simplement tombé du mur.

Je souhaite saisir le tribunal d'instance pour faire faire ces travaux et éventuellement obtenir un remboursement d'une partie du loyer que j'ai payé et que je paie, en principe, pour un appartement en bon état et sans danger.

- 1) Comment procéder?

Il vous faut saisir le tribunal d'instance et demander des dommages et intérêts sur le fondement des articles 1134 et 1147 du Code civil. La saisie du tribunal d'instance est relativement simple puisqu'il suffit de remplir une déclaration au greffe du tribunal d'instance de la ville dans laquelle est située l'immeuble.

Combien est-ce que je pourrais raisonnablement demander ?

IL n'y a pas de règle. A mon sens, vous avez plus à espérer d'une remise en état aux frais du propriétaire que des dommages et intérêts.

En effet, rien n'oblige un bailleur à remettre au locataire un appartement en parfait état, sinon quoi, 70% des baux seraient illégaux. En revanche, le bailleur a l'obligation de remettre une chose en bon état, c'est à dire comprenant

l'essentiel des équipements prévus au bail et en bon état de réparation.

En conséquence, vous ne pouvez rien espérer du plâtre qui se désagrège ni même de la peinture qui s'écaille. En revanche, vous pourrez demander des dommages et intérêts pour la douche et le chauffage, mais il faut reconnaître que jusqu'à ce que tout tombe, cela ne vous a pas véritablement causé un dommage chiffrable..

En conséquence, mis à part demander la remise en état, il n'y a à mon avis, pas grand chose à attendre des dommages et intérêts.

Vu la faible teneur du litige, je vous invite même plutôt à saisir la commission départementale de conciliation. Cette commission se révèle plus efficace que le tribunal d'instance à gérer ce type de litige.

Il faut alors s'adresser au secrétariat de la commission du département où est situé le logement (ce secrétariat se trouve à votre préfecture) concerné par lettre recommandée avec accusé de réception, en mentionnant les noms, adresses et qualités du locataire et du bailleur ainsi que l'objet du litige.

La procédure est entièrement gratuite.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je suis ravie de votre rapidité et votre clarté. Le formule de votre cabinet est vraiment très intéressant. Je vais essayer de poursuivre la voie de conciliation dès demain.

Cordialement,

Par Visiteur

Chère madame,

Je vous remercie pour vos propos et vous souhaite une agréable continuation. En espérant que tout se déroule pour le mieux..

Très cordialement.