



frais pour nettoyage des gouttières?

Par **yineline**, le **15/03/2009** à **18:00**

Bonjour. Mon propriétaire veut que je nettoie les gouttières sous peines de frais. J'habite au 3ème et dernier étage. Les gouttières ne sont pas accessibles par les fenêtres à moins de monter carrément sur les châssis extérieurs. Le propriétaire les a faites une fois en escaladant le rebord, attaché à une corde maintenu par un de ses ouvriers. Il me menace de les faire nettoyer mais à mes frais. En a-t-il le droit?

Je précise que j'ai 50 ans, veuve et seule à l'appartement.

Merci de me répondre.

Par **ardendu56**, le **16/03/2009** à **18:41**

Incroyable votre propriétaire!!!

Non, ce n'est pas à vous de nettoyer ou payer le nettoyage des gouttières. Surtout ne payer rien.

Caractéristiques principales

Le propriétaire doit assurer :

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

- la protection contre les eaux de ruissellement, les remontées ou infiltrations d'eau,
- le bon état des dispositifs de retenue de personnes dans le logement et ses accès,
- l'utilisation de matériaux de construction, de canalisations et de revêtements sans risques pour la santé et la sécurité physique des locataires.

etc....

Si votre propriétaire vous ennuie avec SES gouttières, contacter l'ADIL de votre département, il risque d'avoir des surprises.

Profiter d'une femme seule, c'est lamentable, pour rester polie.

Bien à vous.

Par **yineline**, le **16/03/2009** à **20:54**

Merci Ardentu56.

Avec les coordonnées que vous m'avez données, j'aurai du répondant face à lui. J'en profiterai également pour lui parler d'une infiltration de la cheminée qui crée une moisissure sur un mur interne: Il m'avait répondu: "Vous nettoiais au javel et ça part". Evidemment je ne voulais pas m'en tenir là.

J'avais posé une autre question sur le forum concernant l'état des lieux, mais je n'ai pas eu de réponses. Seriez vous à même de me répondre?

Merci encore. Il est certain qu'étant seule, je n'ai pas besoin de ces soucis supplémentaires.

Cordialement,
Yineline.

Par **ardendu56**, le **16/03/2009** à **22:25**

Je n'ai pas compris votre question sur "l'état des lieux." Merci de compléter.
Bien à vous.

Par **yineline**, le **16/03/2009** à **23:18**

Voilà!

J'ai signé mon bail en 2002 avec un propriétaire décédé à ce jour.

Je me suis rendu compte il y a peu que l'état des lieux avait été effectué mais non signé (ni par moi ni par le propriétaire). Simple oubli je suppose: il était établi sur la même page que le bail mais dans une colonne différente et nous avons signé que la colonne bail.

C'est son fils qui a repris les affaires. J'ai appris par des locataires ayant quitté l'immeuble que ce dernier ne remboursait pas les cautions sous prétexte que ce n'est pas lui qui a signé les baux. En a-t-il le droit? De plus il profite du départ des loc pour rénover les appart (c'est un immeuble déjà ancien) et réclame une partie des frais aux anciens loc.

Mon état des lieux d'entrée est-il valable puisque non signé et peut-il me réclamer des frais lors de mon départ?

Si mon état des lieux d'entrée n'est pas valable, est-il nécessaire de faire celui de sortie?

Quand on voit comment il se comporte pour les gouttières, je vous laisse imaginer le reste; c'est pourquoi je cherche le plus d'arguments possible pour le contrer.

Merci encore pour votre attention

Yineline

Par **ardendu56**, le **17/03/2009** à **16:33**

- Concernant l'Etat Des Lieux (EDL) d'entrée

L'EDL DOIT être fait en 2 voir 3 trois exemplaires, s'il y a caution. Le propriétaire, logiquement, à le même état des lieux et celui-ci est peut être signé. Aussi, je vous conseille de ne pas sortir le vôtre mais d'attendre qu'il apporte le sien.

Mais prenez conseil auprès de l'Adil, votre EDL peut être correct.

Ce qui résoudrait les problèmes car si aucun état des lieux n'est établi, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 fait référence au Code civil : «s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.» (art. 1731 du cc).

MAIS

L'état des lieux d'un logement qui n'a pas été refait depuis longtemps est forcément mauvais.

Mais cela n'implique pas que le propriétaire soit fondé à réclamer - ou à retenir sur le dépôt de

garantie - des sommes pour sa réfection... Du moins s'il n'y a pas eu de DEGRADATIONS VOLONTAIRES ET GRAVES entraînant un surcoût par rapport à une réfection normale! Seules les dégradations anormales peuvent donner lieu à une compensation financière.

- L'EDL de sortie :

L'état des lieux de sortie doit être signé par les 2 parties, c'est après cette étape que le propriétaire est engagé à vous restituer votre dépôt de garantie (selon la loi il a deux mois pour s'y soumettre. Ne sous-estimez pas cette étape car le montant du dépôt de garantie restitué sera réalisé en fonction du décalage constaté entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie. Décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Pour cet état des lieux, il vous faut :

- Avoir nettoyé correctement le logement
- Avoir réparé les trous et autres éléments qui vous incombent
- Avoir rassemblé les trousseaux de clés
- S'être muni de votre état des lieux d'entrée pour effectuer la comparaison

Cette étape est délicate, il faut être attentif à tout et bien s'entendre avec le propriétaire sur la signification des termes et des faits : Par exemple, "peinture défraîchie" (c'est de l'usure normale qui ne vous incombe pas) mais "papiers arrachés" relève d'un mauvais entretien de votre part.

Je vous conseille de ne pas faire cet EDL seule, mais de vous faire accompagnée. Un huissier peut vous aider pour la procédure si vous la "sentez mal."

- Vous pourrez contester l'EDL de sortie L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 vous donne le droit d'exiger un état des lieux par huissier si l'état des lieux amiable n'est pas "contradictoire", c'est à dire qu'il n'est pas accepté par l'une de parties. Bien entendu, dans ce cas il NE FAUT PAS SIGNER l'état des lieux. Par contre, il faut tout de même remettre les clés pour éviter de se voir réclamer une indemnité d'occupation pour dépassement de la durée du bail!

Cependant, le problème est-il au niveau de la formulation de l'état des lieux ? Si le logement n'a pas été refait depuis 20 ans, il y a des chances qu'un huissier ne le décrive pas comme neuf !

Or, il est clair que le bailleur ne peut rien vous réclamer pour un appartement jamais remis en état en 20 ans, même s'il y a des taches sur la moquette. Pour indication, on considère qu'un appartement doit être remis en état en peintures et revêtements tous les 7 ou 10 ans au maximum;

- Si les EDL d'entrée et de sortie sont concordants, le bailleur devra vous rembourser le dépôt de garantie dans les 2 mois qui suivent la remise des clés.

Dans le cas contraire, EDL non concordant, il pourra conserver tout ou partie de la somme en fonction du montant des travaux de restauration à effectuer.

- Le propriétaire ne rembourse pas le dépôt de garantie dans les 2 mois :

* Vous devez les mettre en demeure en RAR, et de demander la restitution intégrale du dépôt sous 8 jours Loi du 6 juillet 1989 - Article 22, alinéa 5 : À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit un intérêt au taux légal au profit du locataire.

Il convient de laisser un délai raisonnable de 8 jours pour s'exécuter.

A compter de la réception de la lettre, les intérêts légaux courent automatiquement au taux en vigueur.

En cas de silence de la part du bailleur, il faudra saisir le juge.

Mais contactez l'ADIL si vous n'avez pas confiance. Ils vous aideront.

Bien à vous.