



## Fermeture portail avec une chaine et un cadenas

Par **Didier 06**, le **23/08/2021** à **09:52**

Bonjour,

Quelqu'un connaît-il un texte de loi concernant la fermeture d'un portail d'une maison en location.

Le portail fermant actuellement avec une chaine et un cadenas, est-ce que cela est légal ou faut-il une serrure obligatoirement, voir un antivol de style pour deux roues forme U homologué SRA qui serait toujours mieux qu'un cadenas ?

L'idée est dans l'attente de la remise en état du portail, sans être obligé d'agir dans l'urgence poussé par le mandataire de gestion locatif, est-ce un motif pour ne pas payer le loyer ?

Je sais que le propriétaire doit fournir un logement avec le clos est le couvert, avec une chaine et un cadenas le clos est-il respecté légalement vis à vis de la loi ?? et vis à vis des assureurs ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **P.M.**, le **23/08/2021** à **10:03**

Bonjour,

En principe, le clos et le couvert concerne le bâtiment...

Il faudrait connaître ce qui est prévu dans le bail pour la fermeture du portail...

Par **youris**, le **23/08/2021** à **10:20**

bonjour,

raison pour ne pas payer le loyer, la réponse es tnon.

je ne connais aucune obligation imposant que le portail d'une propriété soit doté d'une serrure, ni même d'une chaîne et d'un cadenas.

lorsque vous avez visité avant de louer, y avait-il déjà une chaîne et un cadenas.

comme l'indique PM, le clos et le couvert concerne le logement et non le terrain.

concernant l'antivol de 2 roues, renseignez-vous sur la temps mis avec une disqueuse portative pour le sectionner.

salutations

Par **Didier 06**, le **23/08/2021** à **10:34**

Bonjour,

Merci pour vos réponses PM et Youris,

Je suis le propriétaire Youris, c'est une agence qui a le mandat de location, pendant la période des visites avant l'arrivée du locataire, j'avais constaté que des gens se promenaient librement dans le jardin, j'en avais avisé l'agence qui a posé la chaîne et le cadenas sur le portail, ensuite des locataires sont entrés dans les lieux en juin dernier, donc il y avait la chaîne et le cadenas à leur arrivée, dans l'état des lieux est indiqué portail ne ferme pas ! .

C'est un portail en fer forgé dont les battants ont gonflés ou se sont délatés avec la chaleur, et ne sont plus jointifs et du coup la serrure ne peut plus être fermée, d'où la chaîne et le cadenas.

Comme je suis un peu juste financièrement, eh oui je ne suis pas un propriétaire milliardaire ! j'aimerais avoir un peu de temps pour investir sur un nouveau portail ou le faire réparer selon ce qui est possible de faire et en fonction du prix.

La on semble me mettre le couteau sous la gorge !

Merci encore pour vos réponses.

Par **youris**, le **23/08/2021** à **10:52**

votre locataire avait donc connaissance des lieux avant de signer le bail.

votre locataire ne peut pas exiger la mise en place d'une serrure sur le portail, sur que l'EDL indique que le portail ne ferme pas.

soit vos locataires patientent, soit ils s'en vont.

Par **Didier 06**, le **23/08/2021** à **11:52**

Merci Youris,

Sur l'état des lieux d'entrée est écrit exactement " Portail en mauvais état, ne ferme pas, une chaîne et un cadenas " .

Pour le moment l'agence leur a envoyé un recommandé AR pour qu'ils paient le loyer ! ainsi qu'à leur garant !

Merci à vous tous

Par **janus2fr**, le **23/08/2021** à **12:21**

Bonjour,

Je tempérerais ce qui a été dit jusque là dans la mesure où le bailleur est tenu de remettre le logement en bon état de réparation (loi 89-462), ce qui signifie que tous les équipements existants doivent être en bon état et fonctionner. Ainsi, s'il n'y avait pas eu de portail, le locataire ne pouvait rien dire, mais puisqu'il y a un portail, celui-ci doit être en bon état et fonctionner.

Bien entendu, cela ne donne pas droit pour autant au locataire de ne pas payer le loyer, mais il a le droit d'exiger la remise en état de ce portail.

[quote]

Article 6 loi 89-462

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;

[/quote]

Par **Didier 06**, le **23/08/2021** à **16:28**

Bonjour Janus,

Le portail n'est pas mentionné dans le bail, seulement dans l'état des lieux.

Merci pour votre message.

Par **janus2fr**, le **23/08/2021** à **16:50**

Peu importe, il était bien installé au moment de la prise de bail, preuve apportée par l'état des lieux.

Par **P.M.**, le **23/08/2021** à **17:05**

Il faudrait savoir si le portail fonctionne toujours...

Je n'ai pas trouvé d'obligation formelle pour qu'il soit muni d'une serrure qui elle aussi fonctionne et une chaîne avec un cadenas pourrait suffire si cela apporte la même sécurité puisque ce n'est pas mentionné au bail, mais sans l'affirmer...

Par **Didier 06**, le **23/08/2021** à **17:49**

Merci PM,

Dans l'état des lieux est indiqué ceci " Portail, 0 éclat, 0 taches, 0 Trous ou fissures, observation état mauvais, ne ferme pas, 1 chaîne avec cadenas.

Les battants tournent sur leurs gonds correctement, une barre de renfort bloque un des battants, dans cette barre se trouve un trou pour insérer un cadenas afin d'empêcher l'enlèvement de la barre. c'est juste que les deux battants ne sont pas jointifs, ils se chevauchent empêchant de pouvoir fermer la serrure, et ce pourquoi il est fermé avec une chaîne et un cadenas.

D'après la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 - Légifrance - article 6

Le bailleur est obligé ? :

a) De livrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.

Le portail n'est pas mentionné dans le contrat de location, seul une case pour le jardin est coché.

Le portail fait-il partie du jardin ? dans ce cas pourquoi l'état des clôtures ne sont pas mentionnées dans l'état des lieux ? se sont des grilles en fer forgé comme le portail en parfait état quand a elles !!

Donc je ne sais pas quoi en déduire ??

Merci à vous

Par **P.M.**, le **23/08/2021** à **17:55**

En tout cas, comme cela a été dit, le(s) locataire(s) ne peu(ven)t pas bloquer les loyers et sa (leur) bonne foi pourrait être mise en cause dans leur mise en cause...

Mais si vous envisagez à terme d'effectuer les réparations cela pourrait résoudre le problème...

Par **Didier 06**, le **23/08/2021** à **18:37**

Bonsoir,

J'imagine que quelque soit le système de fermeture, du moment que le portail est fermé c'est l'essentiel ?

Je pense que c'est mentionné dans l'état des lieux d'entrée afin que les locataires ne soient pas ennuyés le jour de l'état des lieux de sortie.

Merci pour vos commentaires.

Par **beatles**, le **23/08/2021** à **20:44**

Bonsoir,

Le tout est d'interpréter raisonnablement la situation.

Constatation n° 1 : Le portail fonctionne ;

Constatation n° 2 : Le portail peut être fermé par une chaîne avec cadenas.

Question n° 1 : Est-ce que cet équipement est en bon état de fonctionnement ?

Question n° 2 : Remplit-il les conditions pour clore efficacement une propriété ?

Cdt.

Par **Didier 06**, le **23/08/2021** à **22:34**

Bonsoir,

Je peux ajouter que si le madataire (agence immobilière professionnelle) n'aurait pas mise en location cette maison si c'était illégale ? ils n'auraient pas pris ce risque ?

Le clos et le couvert est respecté pour l'habitation, et le portail est verrouillé avec une chaîne et un cadenas, donc c'est clos !

Ce n'est pas non plus une raison légale pour ne pas payer le loyer.

J'ai besoins de quelques mois pour pouvoir financer la remise en état ou le remplacement du portail, mais si il refuse de payer le loyer forcément je n'aurais pas les moyens !

J'avais prévu de faire ces travaux debut 2022 sans même qu'on cherche à m'y obliger !

Merci à vous tous

Par **Marck\_ESP**, le **23/08/2021** à **23:09**

""si il refuse de payer le loyer forcément je n'aurais pas les moyens ""

Ils ne peuvent pas s'abstenir de payer le loyer dans se mettre hors la loi.

(Le locataire ne peut pas se faire justice lui-même)

Si c'était le cas, contactez un huissier pour un commandement de payer.

Par **Didier 06**, le **24/08/2021** à **07:53**

Bonjour Marck,

L'agence de location, leur a envoyé une lettre recommandé de mise en demeure pour loyer impayé avec indiqué dernière relance avant procédure, ainsi qu'a leur garant, pour le moment pas de réponse !

Merci à vous

Par **P.M.**, le **24/08/2021** à **08:41**

Bonjour,

C'est ce que vous aviez déjà indiqué, donc l'agence devrait ensuite vous conseiller pour la

procédure...