



## Loyer gracieux contre travaux et etats des lieux

Par **abed kamel**, le **07/07/2017** à **02:58**

bonjour a tous et a toutes, desolee pour l orthographe sans accent mais il est 3h du matin. j ai un locataire super difficile au niveau des delai de paiement qu il ne respecte pas. lors de son emmenagement le bail comportait une clause qui dit que ce mois etait offert a titre gracieux si il fesait quelques menu travaux et que tout seras verifier lrs de l etat des lieux a la fin du mois mais l etat des lieux n as jamais ete fait , estce que je suis en droit de reclamer ce mois de loyer au prorata bien entendu.? et est ce que je peux rajouter les charges recuperables pour entamer une mise en demeure de payer ?  
je me dema de si le non paiement des charges recuperable des leurs notification par huissier seras valable pour la clause resolutoire de rupture de contrat au niveau du tribunal. ou est ce que ces charges a payer sont plus souple a faire payer qu un loyer non payè. j espere que vous avez suivie mais voila . le locataire et son entourage son des escroc et on bien ficelè leurs arnaques entre caf et bailleur il profite de toutes les failles.  
bien a vous les tutos et... merci

Par **Tisuisse**, le **07/07/2017** à **07:36**

Bonjour,

Si les travaux sont ceux qui doivent être faits par le propriétaire afin de rendre l'appartement "correct", vous ne pouvez en aucun cas demander à votre locataire de les réaliser.

Voyez votre ADIL.

Par **janus2fr**, le **07/07/2017** à **08:11**

Bonjour Tisuisse,

Mais si, et c'est même prévu par la loi 89-462 :

[citation]Article 6

Modifié par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 12

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

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 ;  
[fluo]toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas[/fluo] ;
- b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;
- c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.  
[/citation]

Par **abed kamel**, le **07/07/2017** à **11:46**

Merci petit suisse  
mercia toi aussi janus  
je vais galérer parceque si il faut prendre un avocat je n ai pas les moyens.  
il a engagé un processus avec la mairie et la mairie envoi une visite de l ARS agence regional de sante pour constater.  
Mais je vais patienter en attendant il est redevable de ses loyers charges etc  
Le pire c est que il ne vit pratiquement jamais dedans a part pour faire transiter leurs marchandises,  
il se fait payer en alcool et drogue et vacances gratuite chez l habitant pendant que lui sert de mule a des personnes tres malveillante.

Je ne souhaiterais ma situation a personne pas meme mon pire ennemi .  
c est vraiment navrant il m as meme profere des menaces de mort par texto.  
bon je vais parceque sa me detruit mais merci sniff sniff