Image not found or type unknown

Obligations propriétaire / locataire

Par **Thot**, le **28/04/2018** à **09:24**

Bonjour,

1/ Dans un pavillon en location, la serrure du portail d'accès sur rue ne fonctionne plus (elle était en parfait fonctionnement lors de l'état des lieux): le changement de cette serrure est-il de la responsabilité du propriétaire ou de celle du locataire?

2/ Même question en ce qui concerne les plaques chauffantes de la cuisine, fournies par le propriétaire dans l'équipement de la maison et qui, elles aussi, étaient en bon état lors de la signature du bail. Je précise qu'il ne s'agit pas d'une location en meublé.

Merci d'avance

Par **janus2fr**, le **28/04/2018** à **10:03**

Bonjour,
Le principe est que les petites réparations sont à la charge du locataire (sauf s'il démontre une faute du bailleur) et les grosses réparations à la charge du bailleur (sauf s'il démontre une faute du locataire).
La liste des réparations locatives, donc à charge du locataire, sont, de plus, listées dans le décret 87-712.

Concernant donc la serrure, si elle peut être réparée, c'est normalement à la charge du locataire, s'il faut la changer complètement à la charge du bailleur. Sauf, comme déjà dit, si l'une ou l'autre partie a une responsabilité dans la panne (mauvais usage par le locataire par exemple).

Le principe est le même pour la plaque électrique, sauf si elle n'est pas listée au bail ou à l'état des lieux, auquel cas elle n'existe pas et le bailleur n'a donc pas d'obligation d'agir...

Par **Thot**, le **28/04/2018** à **11:27**

Merci pour cette réponse très claire.

Par **HOODIA**, le **28/04/2018** à **11:57**

Bonjour,
Le plus simple serait de changer la serrure si elle est usée ,quant à prouver un mauvais usage ou une faute du locataire !....
En ce qui concerne la plaque électrique un manque d'entretien ou un joint en mauvais état suffit
Soyons réaliste au bout de quelques années d'utilisation il y a de l'usure ,et, une remise à niveau est dans la logique.
Dans tous les cas le prix du déplacement fait que l'on remplace une pièce usagée par du neuf ...

Par **Thot**, le **28/04/2018** à **13:29**

Je suis d'accord avec vous!
Ce qui me gêne c'est surtout le fait qu'avec mon locataire il y a toujours un défaut quelque part; au bout d'un moment ça finit par faire beaucoup....
Mais on sait bien que la location d'un bien ne constitue pas une source d'enrichissement (enfin seuls les propriétaires le savent!)

Par **HOODIA**, le **28/04/2018** à **16:35**

Bonjour,
Je suis tout à fait d'accord avec vous !
Les locataires deviennent par ailleurs souvent très exigeant l'entreprise devant se plier au bon vouloir :
Comme un simple rendez vous pour un entretien de chaudière ou de VMC devient le parcours du combattant !
dans ces conditions le jour de EDL de sortie est quelquefois une galère pour tous !

Par **youris**, le **28/04/2018** à **17:44**

bonjour,
c'est pour cette raison que le nombre de locataires en secteur locatif privé baisse régulièrement depuis plusieurs dizaines d'années sachant que le secteur locatif social ne peut pas compenser cette baisse.
salutations

Par **janus2fr**, le **28/04/2018** à **23:50**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

[citation]Le plus simple serait de changer la serrure si elle est usée ,quant à prouver un mauvais usage ou une faute du locataire !....[/citation]
Justement, comme vous dites "si elle est usée" !
J'ai déjà eu le cas d'un locataire qui, après avoir perdu ses clés, avait tenté de forcer la serrure avec tout ce qui lui passait sous la main. Pourquoi alors aurais-je du payer, moi, la nouvelle serrure ?

[citation]
En ce qui concerne la plaque électrique un manque d'entretien ou un joint en mauvais état suffit
Soyons réaliste au bout de quelques années d'utilisation il y a de l'usure ,et, une remise à niveau est dans la logique.[/citation]
Vous dites "un manque d'entretien" ? Donc là encore, ce ne serait pas au bailleur de payer...
Et encore une fois, tout dépend si l'élément fait partie de la chose louée ou pas...

[citation]
Dans tous les cas le prix du déplacement fait que l'on remplace une pièce usagée par du neuf ...[/citation]
Qu'appelez-vous "pièce usagée" ?

Par **HOODIA**, le **29/04/2018** à **11:00**

Bonjour,
Je vous invite à consulter l'unique grille de vétusté et l'indemnité de remise en état des logements à l'OPAC de PARIS !....
Vous ne manquerez pas de me dire que ceci n'est pas valable ,et pourtant l'unique base : portant quelques signatures : OPAC,Association FO, Fédération di logement de PARIS, syndicat du logement et de la consommation.

Par **HOODIA**, le **29/04/2018** à **11:09**

Bref entre la théorie et la pratique vous aurez toujours (ou presque) une contestation du locataire un exemple :
la plaque électrique qui faute de joint d'étancheité en état
(entretien non fait par le locataire) laisse passer l'eau sur le socle module qui au départ du locataire se change dans sa totalité (le compteur électrique "sautant régulièrement).
Facile de mettre en avant la "vétusté" pour le locataire et de rentrer dans un conflit !....

Par **HOODIA**, le **29/04/2018** à **11:14**

(Un seul exemple pour ne pas rendre indigeste .)

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **J.B**, le **30/04/2018** à **13:47**

Mon propriétaire désire vendre l'appartement que je lui loue depuis 11ans. Mon bail expire le 1 fevrier 2019, j'ai 72 ans, quels sont mes droits "

les conditions générales d'utilisations du site indiquent que les messages doivent comporter des formules de politesse !
comme bonjour et merci

Par **HOODIA**, le **30/04/2018** à **17:39**

Bonjour ,
En raison de votre age , vous pouvez dormir tranquille ,car le bailleur ne peut pas en pratique vous poussez dehors et doit faire une proposition de relogement .
N'ayez pas peur !

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés