



Nombreux vices dans le logement après état des lieux

Par **Mehdi M**, le **29/12/2016** à **11:28**

Bonjour à tous,

Il y a deux mois, nous avons visité un logement encore occupé par l'ancien locataire. Son emplacement, l'espace qu'il offrait, l'aménagement nous ont plu. Nous avons donc posé un dossier et nous avons été retenu. Toutefois, une fois vide et au moment de l'état des lieux, nous avons constaté de nombreuses irrégularités. Notamment :

- Nous avons dénombrés 30 trous de chevilles dans tout l'appartement, dont 15 sur le mur de la cuisine. Ces trous ont été rebouchés grossièrement sans enlever la cheville. Ce n'est pas du tout esthétique et il nous est difficile aujourd'hui de poser des meubles sur ces murs.
- Une énorme fissure sur un pan du mur du salon qui s'étale du plafond au sol
- Un espace sans pelouse 5m*5m en plein milieu du jardin dû à l'installation d'une tonnelle par l'ancien locataire.

Nous avons demandé une visite de l'agence représentant notre propriétaire. Auriez vous des conseils pour négocier une remise en état de ces vices ou, le cas échéant, une réduction du montant du loyer?

Merci d'avance pour vos conseils.

Par **marie076**, le **29/12/2016** à **12:06**

Bonjour

Au moment de l'état des lieux je suppose que tout ceci a été consigné ?

Le bailleur est tenu de délivrer le bien en bon état de réparations de toute nature y compris même celle qui incombe ensuite au locataire, c'est à dire les petites réparations.

La Cour de cassation a considéré que les frais de remise en état lors de l'entrée dans les lieux d'un locataire sont à la charge du bailleur, sans qu'il y ait lieu de distinguer s'il s'agit d'entretien courant ou non (Cass. 3e civ., 23 février 1999, n° 97-13196).