



FACE A UN REFUS D'UNE PROPRIETAIRE

Par **sheedy**, le **30/09/2013** à **09:48**

Bonjour,

Je suis récemment locataire d'un appartement , suite à mon installation je découvre quelques difficultés qui sont les suivantes:

La première , je découvre que le lino qui a été remplacé par la précédente locataire, n'a pas été collé au sol (juste posé à même le sol), ce qui est compliqué lorsque je déplace des meubles ou nettoie le sol (je ne l'ai pas vu lors de l'état des lieux).

Le second problème, depuis l'installation des rideaux dans deux pièces, en a peine 24H je constate une entrée constante de poussière extérieure sur les rideaux qui deviennent tout noir (après avoir "renétoyé" les buses d'air de chaque fenêtre et "relavé" les rideaux en a peine 24h tout le haut des rideaux sont devenus noir, donc il y a un réel problème au niveau de l'aération des fenêtres.

Le troisième point, dans la pièce à vivre , la précédente locataire avait laissé un lustre en papier, lorsque je l'ai retiré, je découvre qu'il n'y a plus de cache plafond, donc fils apparent.Impossible de trouver en magasin un cache comparable aux autres pièces.

Quatrième point, je désire poser une hotte a mes frais, qui ne nécessite seulement que de percer, la propriétaire refuse.

Alors de manière générale pour tout ces points, la propriétaire refuse d'intervenir, concernant les trois premiers points, elle justifie que ça n'a pas été noté dans l'état des lieux et que par conséquent elle ne peut rien y faire, et m'indique de me tourner vers l'agence . Je me tourne vers l'agence qui m'apprend que la propriétaire a retiré depuis quelques semaines la gestion de ce bien et qu'elle serait donc parti vers une autre agence (je n'ai jamais été tenu au courant, et lorsque je lui demande quelle agence, absence de réponse).Pour le quatrième point, elle refuse totalement, alors que je n'ai qu'a percer deux trous pour poser la hotte, il n'y a pas de gros travaux pour cette installation, a t elle le droit de m'interdire cela?

Pouvez vous m'éclairer sur ce qui est vrai et /ou faux, et m'indiquer quelle démarche adopter face à ces refus?

MERCI

Par **pseudozut**, le **30/09/2013** à **10:49**

bonjour,

informer dès a present des anomalies constatées. Quant à la hotte, demandez a votre propriétaire d'en faire l'installation qui sera un plus pour son appartement

sinon, vous boucherez les trous à votre depart.

lisez tout sur les locations, les droits et devoirs

bonne journée

Par **sheedy**, le **30/09/2013** à **11:08**

Bonjour Pseudozut et merci d'avoir pris le temps de répondre, qu'entendez vous par "informer dès a present des anomalies constatées" , si il s'agit d'informer la propriétaire cela a été fait et je lui ai même envoyer un mail et photos détaillés.Pour la hotte je lui proposé tous les arguments possible, à savoir: à mes frais, pas de gros travaux,un plus pour son appartement, fait par un pro...elle ne veut rien entendre, puis je aller contre son avis, puisque ca ne nécessite que deux petit trous

Dans l'attente.

Merci.

Par **janus2fr**, le **30/09/2013** à **11:41**

Bonjour,

Le bailleur ne peut pas s'opposer aux aménagements du locataire tant qu'ils ne représentent pas une transformation de la chose louée.

Donc tout aménagement qui peut être retiré sans laisser de trace au départ du locataire ne nécessite aucun accord du bailleur.

Par **sheedy**, le **30/09/2013** à **13:33**

Merci Janus, mais pouvez vous m'éclairer pour les autres points cité dans mon message.

Cordialement.

Par **Delit33**, le **08/10/2013** à **00:28**

Bonjour,

La loi du 6 juillet 1989 n°89-462 prévoit les obligations du propriétaire et du locataire. L'article 7 de cette même loi interdit toutes transformations des locaux loués sans un accord écrit du propriétaire; même si les travaux entrepris apportent une amélioration incontestable du bien.

Toutefois, l'interdiction de transformer n'implique pas une interdiction d'aménager. Il faut donc distinguer. Ainsi, la transformation d'une cuisine en chambre constitue une transformation (arrêt de la cour d'appel de Paris du 27 octobre 1993). En revanche, l'application de peinture aux murs ou de pose de moquettes, ne constituent pas une transformation mais un aménagement. L'autorisation du propriétaire n'est donc pas requise (arrêt de la cour d'appel de Paris du 9 mars 2004).

Parfois la frontière est mince entre aménagement et transformation donc dans le doute il est préférable de demander une autorisation à son propriétaire. Dans le cas d'espèce, je doute que l'installation d'une haute dans une cuisine constitue une transformation...

En ce qui concerne votre cas :

- Vous êtes libre de changer le lino ou de le coller. (vous pouvez également le demander à votre propriétaire en faisant attention que cette information a bien été mentionnée dans l'état des lieux.)
- Pour la poussière, je n'ai malheureusement pas trouvé d'articles sur la question[smile36].
- Pour le cache du plafond cela est de votre ressort lorsque l'on aménage une pièce. A vous de faire appel à votre instinct de bricoleuse/bricoleur
- Pour la haute, s'il s'agit de percer afin de fixer votre hôte au mur, cela relève de l'aménagement. L'autorisation de la propriétaire n'est pas nécessaire. Maintenant, si la tâche consiste également à prévoir une sortie d'air en façade, la solution peut être plus délicate. Il vous faudra l'accord du propriétaire, de la copropriété et de l'urbanisme.

Bon à savoir : Le décret n°87-712 du 26 août 1987 dans son article annexe, vous donne la liste exhaustive des réparations et entretiens qui sont à votre charge et non à la charge du propriétaire.