



## Travaux non effectués et bail non conforme

Par **lecourt1**, le **11/07/2013** à **17:22**

Bonjour,

Je suis rentré avec ma famille (mon épouse et 2 enfants en bas âge) dans un appartement à Rueil (92500) le mois dernier. Cet appartement m'est loué vide par une agence. Il a subi un dégât des eaux sous le précédent locataire, dégât imputé à un défaut de tuyauterie (donc a priori au syndic de l'immeuble). J'ai visité ce bien qq mois auparavant, et l'agence s'est engagée verbalement à réaliser les travaux avant mon aménagement, ou dans la semaine suivante.

Le parquet est soulevé dans le couloir, et présente donc un risque pour les enfants, l'accès à la salle de bains nécessitant d'enjamber la partie endommagée. Le parquet est composé de planchettes, que j'ai pris l'initiative de retirer dans un souci de sécurité.

D'autre part, cet appartement est loué en tant que F4, or une des pièces ne peut être utilisée, à cause du soulèvement du parquet sur une surface importante, de la nécessité de laisser le sol sécher, ainsi que du besoin pour les travaux de disposer d'une pièce dégagée. L'agence ne me donne pas de délai pour les travaux, et sous-entend que je devrai leur laisser l'appartement à disposition lors de la réfection - sans me proposer de solution alternative de logement. Aux dernières nouvelles, un expert diligenté par le syndic m'a informé que le séchage du sol prendrait plusieurs mois, durant lesquels les travaux ne pourront être réalisés (donc une des quatre pièces restera inexploitable).

Quels sont mes droits ? Puis-je aspirer à une compensation financière du fait que l'appartement est loué pour 4 pièces, quand l'une n'est pas disponible ? Et serait-il possible de payer le loyer à la Caisse des Dépôts, afin de forcer le bailleur à accélérer le commencement des travaux ? La responsable de l'agence est procédurière et refuse tout ce qui n'a pas de poids juridique : pas de compromis ni de discussion.

Merci de votre aide.

Cordialement  
Lecourt David

Par **janus2fr**, le **11/07/2013** à **18:17**

Bonjour,

Pour séquestrer le loyer, il vous faut une décision judiciaire, il vous faudra donc saisir le juge d'instance pour l'obtenir.

Concernant les problèmes du logement, le bailleur pourra toujours avancer que vous avez accepté la location en toute connaissance de cause puisque vous avez visité le logement en l'état et que rien ne vous a été caché.

En revanche, si le manque de jouissance dure plus de 40 jours, vous êtes en droit de demander une diminution de loyer proportionnelle à la perte de jouissance.

Par **lecourt1**, le **11/07/2013 à 18:32**

bonjour, merci de votre réponse.

Les dommages du parquet se sont largement aggravés entre ma visite et la signature de l'état des lieux - les devis de réfection ont d'ailleurs dûs être refaits. Déménageant de province, je n'ai pas trop pu surveiller tout ceci... mais le fait que j'ai été mis au courant (avec un engagement quant au délai de réfection faux...mais uniquement oral) ne devrait pourtant pas permettre au bailleur de dépasser le droit... ! Cette nuisance date déjà d'un mois, et ne pourra pas être solutionnée avant plusieurs mois... si j'ai bien suivi, il serait légitime de réclamer une diminution de loyer le temps de la perte de jouissance ? Et existe-t-il des indemnités rétroactives dans ce cas ?

Merci !