



## travaux à faire avant emménagement

Par **titiad**, le **09/08/2010** à **14:45**

Bonjour,

Nous avons visité et réservé un appartement dans lequel les peintures sont à refaire (grosses taches noires un peu partout sur peinture blanche) ainsi que la moquette de la chambre qui comporte une très grande tache d'origine indéterminée.

Nous avons demandé à l'agence si une ristourne était prévue compte tenu des travaux à faire, cette dernière nous dit que non car le logement serait déjà en dessous des prix pratiqués.(info difficilement vérifiable)

Une amie a travaillé dans cette agence il y a quelques temps, et me dit de me méfier car ils auraient tendance à manquer de sérieux sur ce genre de points.

Elle m'a conseillé de demander l'état des lieux de sortie de l'ancien locataire, de vérifier si l'agence avait retenu une partie de sa caution pour les dégâts et que si c'est le cas, les travaux ne doivent pas être à ma charge.

A t-elle raison? Peut-on demander cet état des lieux? Existe-t-il une loi qui permettrait de faire faire les travaux sans que le prix nous en incombe?

Par avance merci de votre réponse

Par **dobaimmo**, le **09/08/2010** à **19:27**

Bonjour

Le propriétaire ayant retenu sur le locataire sortant n'a pas l'obligation, à ce titre, de faire les travaux qu'il a retenu.....

Par contre : Le propriétaire est tenu de donner un appartement en bon état d'usage.

Si la peinture est bonne à refaire et la moquette aussi, surtout mentionnez le bien dans l'état des lieux d'entrée, en essayant de faire préciser l'âge de la moquette et de la dernière rénovation des peintures par écrit. prenez des photos datées, Puis :

- écrivez en RAR à l'agence pour que le propriétaire prenne en charges les travaux avec un certain délai, en lui indiquant que passé ce délai vous saisissez la commission de conciliation des baux

- saisissez la commission de conciliation des baux avec l'état des lieux détaillé, les photos, les devis de refection et demandez que le propriétaire fasse les refections en question.

- si pas de conciliation : tribunal d'instance.

PS : si vous indiquez tout cela avant de signer le bail, vous avez des chances de ne pas signer :)

PS 2 : pourla "réservation", vous auraient ils demandé un chèque de réservation par hasard ?  
cordialement

Par **titiad**, le **10/08/2010** à **09:25**

Bonjour et merci pour votre réponse.

En effet on nous a demandé un chèque de réservation dont le montant correspond à un loyer hors charge.

Ce chèque ne sera pas encaissé et doit nous être restitué à la signature du bail.

Concernant le logement, nous avons de toute façon l'intention de le prendre mais estimions que nous ne devrions pas avoir à payer pour la remise en état de salissures causées par d'autres personnes.

Cordialement

Par **dobaimmo**, le **11/08/2010** à **07:20**

Bonjour

Le chèque de réservation est interdit :) mais un certain nombre d'agences le font...

une fois le bail signé et surtout l'état des lieux minutieux fait (ne vous laissez pas intimider et faites noter tout ce que vous voyez en précisant l'age approximatif des différents éléments, peintures et sol), faites ce que je vous ai indiqué et prenez contact avec l'adil pour vous faire aider.

s'ils refusent de remplir correctement l'état des lieux, il reste la possibilité de faire un état des lieux par huissier.

cordialement

Par **titiad**, le **11/08/2010** à **09:39**

Je vais suivre vos conseils merci encore pour ces derniers!

Par **Domil**, le **11/08/2010** à **23:38**

Vous n'auriez pas du vous engager. Des taches noires peuvent être de l'humidité qui ressort

(en fait des moisissures qu'on a essuyé et il ne reste qu'une tache noire quand le candidat visite), donc même avec de nouvelles peintures, ça reviendra et il vous en imputera la responsabilité ...

Qu'un bailleur ose louer un logement dans cet état montre qu'il va se comporter comme un voyou durant tout le bail. Fuyez si vous pouvez ...

Le bailleur a l'obligation de livrer un logement en bon état des réparations locatives (différent d'un bon état d'usage). Il n'a donc aucune obligation de repeindre, de changer une moquette trouée (car ce n'est pas une réparation locative) etc. On a le droit de louer avec des peintures défraîchies, une vieille moquette. Le locataire doit veiller à tout faire noter sur l'EDL pour qu'on ne lui impute pas le mauvais état quand il part.

Si vous voulez que le bailleur fasse d'autres travaux, il faut en convenir par écrit dans le bail ou en annexe (sinon, vous êtes marron)

L'âge des éléments de l'appartement n'a AUCUNE importance (c'est dans les logements HLM qu'ils retiennent un montant de vétusté, pas dans le privé). Même si la moquette a 30 ans, que l'EDL d'entrée dit "état d'usage" et que dans l'EDL de sortie il y a "brulure, trou, tache", le locataire doit payer une moquette neuve (une tache, une brulure ne sont jamais de l'usure normal)