



Travaux imposés suite dégradations par ancien locataire

Par **Hawkeye429**, le **02/02/2011** à **02:32**

Bonjour à tous !

J'habite depuis un peu plus de 6 mois dans un appartement loué à une agence immobilière.

Lors de l'état des lieux d'entrée, il a été noté que de nombreuses dégradations sur les murs du séjour et de la cuisine ouverte attenante étaient présentes (notamment des raccords de tapisseries effectués à la va-vite, des chevilles de fixation encore incrustées dans les murs, des taches et accrocs sur la tapisserie) Je précise que ces dégradations sont purement "esthétiques", et ne rendent en aucun cas l'appartement insalubre. Les chevilles bleues sur tapisserie jaune ne sont simplement pas du plus bel effet...

L'ancien locataire, responsable de ces dégradations, s'est donc vu demandé par l'agence la remise en état des murs du séjour/cuisine. L'agence "menace" de retenir son chèque de caution et de lui faire payer la facture d'un bon millier d'euros pour la remise en état de l'appartement.

Seulement voilà, l'agence souhaite voir ces travaux effectués au plus vite. Ma compagne et moi sommes contre la réalisation de ces travaux, qui impliqueraient de vider complètement le séjour et la cuisine, rendant par la même très désagréable la vie dans l'appartement (en gros, nous serions obligés de "camper" dans notre logement le temps que les travaux soient terminés, soit au minimum une bonne semaine) Pis encore, nous ne sommes présents qu'avant 7h le matin, et après 19h le soir. Je ne souhaite pas que des inconnus rentrent chez moi quand je n'y suis pas...

La personne de l'agence m'ayant contacté au téléphone m'a indiqué, sur un ton peu courtois, que je ne pouvais m'opposer à la réalisation de ces travaux, comme indiqués dans le contrat de location. Seulement, ce contrat indique que "le locataire doit donner l'accès aux **prestataires** ...".

Or l'ancien locataire souhaite faire réaliser ces travaux par une personne de son entourage, afin de minimiser les coûts.

Je ne pense pas que le terme "prestataires" du contrat puisse s'appliquer ici, mais seulement à une entreprise inscrite au registre du commerce et mandatée par l'agence. Suis-je dans le vrai ? Si je suis dans le vrai, je peux donc m'opposer à ce que cette personne vienne chez moi, au risque de voir mes effets personnels dégradés ou pire encore ... ?

De plus, est-il normal que l'agence souhaite subitement entreprendre ces travaux 6 mois

après m'avoir loué l'appartement, et 8 mois après que l'ancien locataire ait quitté les lieux ? L'agence a forcément du prendre connaissance des dégradations commises par cet ancien locataire lors de l'état des lieux de sortie, et n'a à ce moment là rien entrepris pour remettre le logement en état avant de le louer à une autre personne (ma compagne et moi, en l'occurrence). De plus, la personne au téléphone a vivement insisté pour que ces travaux soient réalisés le plus rapidement possible, car elle ne peut retenir la caution de l'ancien locataire que 2 mois après le rendu des clés. Or ces deux mois sont largement écoulés... Un petit mensonge pour tenter de faire flancher le locataire récalcitrant que je suis ?

Pourriez-vous m'indiquer ce que je peux faire dans ce cas présent, si je puis m'opposer aux travaux, à cause notamment du délai entre l'état des lieux de sortie de l'ancien locataire et la prise de conscience de l'agence "tiens, si on faisait les travaux maintenant, ça ne fait que 6 mois qu'on est au courant" ?

Pour résumer :

Ce qui me gêne :

1 - Que l'agence entreprenne ces travaux 6 mois après mon arrivée dans le logement, et qu'elle ne les ait pas entrepris au cours de la période entre le départ de l'ancien locataire et mon arrivée

2 - Que l'ancien locataire souhaite faire effectuer ces travaux par une personne de son entourage, donc probablement "au noir"

3- Que la réalisation de ces travaux modifie mon état des lieux de départ, ce qui pourrait se retourner contre moi

Je remercie d'avance tous ceux qui prendront le temps de lire ce pavé que j'espère ne pas avoir rendu trop indigeste et qui prendront le temps de me répondre.

Encore merci !

Par **Claralea**, le **02/02/2011 à 10:10**

Bonjour, cet appartement est resté libre 2 mois, largement de quoi faire effectuer ces petites réparations purement esthétiques. Lors de l'état de sortie des lieux, le locataire savait qu'il allait lui être débité de son dépôt de garantie, le montant des réparations. Le propriétaire de son côté avait deux mois pour lui restituer ce dépôt de garantie, amputé du montant des réparations chiffré d'un simple devis, sans même avoir besoin de présenter des factures.

C'est donc le propriétaire qui est dans son tort. Et il est aucunement autorisé que le locataire fasse des réparations dans l'appartement une fois son bail terminé et l'EDS fait.

Quand l'agence parle de prestataire, c'est pour des travaux qui incombent au propriétaire, c'est à dire du genre plomberie, radiateurs... mais sûrement pas rebouchage de trou !

Dites leur que vous êtes dans votre droit de refuser la présence d'un étranger dans votre

appartement. Que reboucher des trous, vous savez faire (suffit de sortir la cheville du mur et de reboucher) et pour le papier peint, vous comptez le changer car il ne vous convient pas