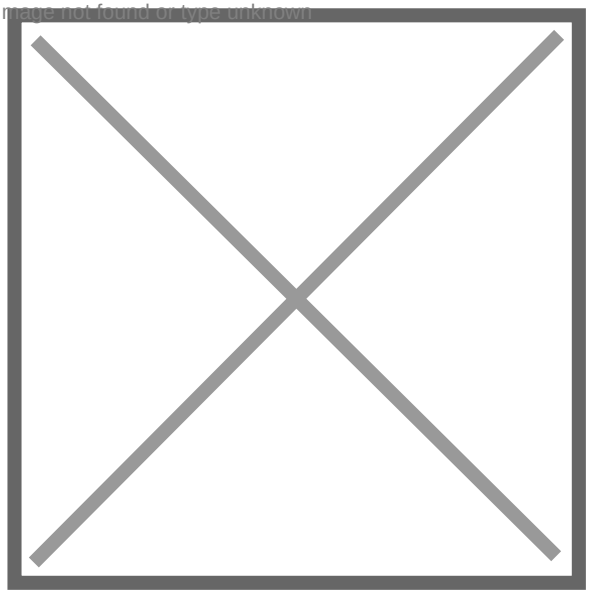
Image not found or type unknown



Litige travaux entre propriétaire et locataire

Par **orchide**, le **15/11/2015** à **11:18**

Bonjour
Je viens d'acheter un studio début du mois par une agence qui est lou? depuis 8/2013. Dès le 1er contacte avec le locataire, il me plaint sur les sujets de travaux.
Donc la porte du congélateur du frigo est cassée et qui est marqué déjà sur l'état des lieux.
En suite le portant douche et les joints de robinetterie sont usés mais non indiqué sur l'état des lieux.
Elle a signalé à l'agence ces problème que quand elle a su qu'il y aura un changement de propriétaire, en octobre 2015, c'est à dire après 2ans de location, avant ca elle n'a jamais dit quoi que ce soit à personne.
L'agence avait envoyer une entreprise pour réparer. Mais ils ont juste changer les joints, et laisse une papier indiqué "Prévoir remplacement de la barre de douche (HS) remplacement robinet évier (douchette commence à rendre l'âme)."depuis plus de nouvelle.
Leur explication est "le fait que ces éléments soient indiqués dans l'état des lieux d'entrée n'engendre pas une promesse de remplacement mais ces indications servent à ce que ces éléments ne vous soient pas facturés à votre sortie de l'appartement. "
Est ce qu'il s'agit d'un abus de l'agence?ou cest ce locataire veut profiter le changement de propriétaire pour faire les travaux? Comment dois je agir?

Par **Lag0**, le **15/11/2015** à **11:31**

Bonjour,
A la prise de bail, le bailleur doit à son locataire un logement en bon état de réparation.
Donc tout ce qui est noté à l'état des lieux comme étant dégradé (porte du congélateur du

frigo cassée, par exemple), aurait du être immédiatement réparé par le bailleur.

Loi 89-462
[citation]
Article 6

Modifié par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 12

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

[/citation]

Par **orchide**, le **15/11/2015** à **11:59**

J'ai oublié a précisé qu'il s'agit d'une location non meublé, est-ce que c'est toujours les mêmes conditions d'entretien? Et d'après ce que vous dites, ca doit être une prise en charge

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

de l'ancien propriétaire ?

Par **alterego**, le **15/11/2015** à **15:41**

Bonjour,

orchide, location vide, tout ce que vous citez est à la charge du locataire.

Par **Lag0**, le **15/11/2015** à **15:46**

Bonjour alterego,
Non, un remplacement de robinet, par exemple, c'est pour le bailleur. Idem pour la porte du réfrigérateur qui était déjà cassée à l'entrée dans les lieux.

Par **orchide**, le **15/11/2015** à **18:23**

Merci beaucoup, est-ce que ces travaux peuvent beneficier une déduction d'impôt ? Par exemple le changement de robinet, si j'achète les matériaux et installer par moi même, je peux toujours bénéficier un abattement d'impôt? Où il faut absolument faire faire? À partir de quel montant il peut y avoir un abattement d'impôts?

Par **cocotte1003**, le **15/11/2015** à **20:29**

Bonjour, les dépenses d'entretien des locaux ne sont pas déductibles, cordialement

Par **morobar**, le **16/11/2015** à **08:40**

Bonjour,
[citation]Bonjour, les dépenses d'entretien des locaux ne sont pas déductibles, cordialement[/citation]
Bien sur que si.
Le propriétaire bailleur paie l'impôt sur les revenus fonciers, et déduit les charges correspondantes.
Lorsque le propriétaire exécute lui-même les travaux, il ne peut déduire que le prix des matériaux.

Par **orchide**, le **16/11/2015** à **09:19**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci beaucoup

Par **orchide**, le **16/11/2015** à **09:35**

si j'installe une cuisine équipée pour remplacer la vieille kitchenette, La pose de la cuisine est déductible ?

Par **morobar**, le **16/11/2015** à **10:43**

La question a déjà été posée selon le BOFIP:
==
==RES N°2008/14 du 17 juin 2008 : Revenus fonciers. Dépenses déductibles. Installation d'une cuisine équipée ou aménagée.

Question :

L'installation d'une cuisine aménagée ou équipée constitue-t-elle une dépense d'amélioration déductible des revenus fonciers, y compris pour les éléments électroménagers ?

Extrait de la réponse :

Il a paru possible d'admettre que les dépenses d'installation d'une cuisine aménagée et équipée soient globalement considérées, lorsqu'elles sont effectuées dans un logement qui en était dépourvu, comme des dépenses d'amélioration déductibles pour la détermination du revenu net foncier, y compris pour la part correspondant à l'acquisition d'équipements ménagers et électroménagers intégrés à cette installation.

Cette faculté est toutefois subordonnée au fait que la mise à disposition de ces éléments soit expressément prévue dans le bail ou dans un avenant à celui-ci lorsque ces dépenses sont réalisées en cours de bail dans un logement loué.

Cette mesure ne contredit pas les précisions mentionnées au I-D § 50 qui excluent des dépenses de réparation déductibles des revenus fonciers les dépenses de remplacement des appareils électroménagers engagées lors de la remise en état d'une cuisine aménagée existante, lesquelles sont considérées comme des dépenses d'investissement dont l'objet diffère de celui de l'entretien ou de la réparation de l'immeuble nu, Enfin, de telles dépenses ne constituent pas non plus des dépenses d'amélioration déductibles.
==
http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3943-PGP

Par **orchide**, le **16/11/2015** à **22:07**

Merci morobar

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Bobo2015**, le **17/11/2015** à **11:57**

Bonjour Orchide. Je suis tentée de dire que le locataire fait exprès pour tirer profit de la situation. Cependant, on ne peut pas en être sûr, car il se pourrait que le locataire ait fait des plaintes auparavant, mais que celles-ci n’ont jamais été prises en considération. Le proprio n’a certainement pas voulu faire d’entretien. :) Je te propose de mener ta petite enquête pour voir si le locataire est à l’origine de ces casses ou pas. Le besoin de réparation ou pas dépendra donc de la réponse. Bon courage.

Par **orchide**, le **17/11/2015** à **19:47**

il s'est reveille au bout de deux ans et demi de location. tout juste apres qu'il a su le changement de proprietaire....
merci a vous tous, passzw une bonne soiree

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés