



Nombreux vices dans le logement après état des lieux

Par **Mehdi M**, le **29/12/2016** à **09:54**

Bonjour à tous,

Il y a deux mois, nous avons visité un logement encore occupé par l'ancien locataire. Son emplacement, l'espace qu'il offrait, l'aménagement nous ont plu. Nous avons donc posé un dossier et nous avons été retenu. Toutefois, une fois vide et au moment de l'état des lieux, nous avons constaté de nombreuses irrégularités. Notamment :

- Nous avons dénombrés 30 trous de chevilles dans tout l'appartement, dont 15 sur le mur de la cuisine. Ces trous ont été rebouchés grossièrement sans enlever la cheville. Ce n'est pas du tout esthétique et il nous est difficile aujourd'hui de poser des meubles sur ces murs.
- Une énorme fissure sur un pan du mur du salon qui s'étale du plafond au sol
- Un espace sans pelouse 5m*5m en plein milieu du jardin dû à l'installation d'une tonnelle par l'ancien locataire.

Nous avons demandé une visite de l'agence représentant notre propriétaire. Auriez vous des conseils pour négocier une remise en état de ces vices ou, le cas échéant, une réduction du montant du loyer?

Merci d'avance pour vos conseils.

Par **morobar**, le **29/12/2016** à **09:59**

Bonjour,

Vous demandez au bailleur ou à l'agence de remettre en état les trous excessifs. C'est l'ancien locataire qui va payer, alors...

Idem pour la fissure.

Pour le morceau de pelouse au premiers jours du printemps vous reprendrez le problème probablement résolu naturellement.

Par **Lag0**, le **29/12/2016** à **10:28**

Bonjour,

Vous rappelez au bailleur l'article 6 de la loi 89-462 :

[citation]

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 ;

[/citation]

J'espère que vous avez bien fait noter ces points sur l'état des lieux, sinon c'est rappé...