



Païement détériorations

Par anaaaaaaa

Bonjour,

Nous vivons une situation quelque peu particulière.

Notre propriétaire a fait construire 4 maisons mitoyennes sur un terrain (avec autorisation pour une seule maison mais passons...), nous occupons l'une de ces maisons depuis leur mise à la location il y a bientôt 3 ans.

Il y a quelques jours, nous avons reçu une demande de régularisation de charges, normal. Mais beaucoup de lignes incompréhensibles, et pas un seul justificatif. En particulier, des frais de réparation du portail d'entrée (qui est défectueux depuis... presque toujours) "suite dégradation locataires", pour lequel je demande un justificatif.

Pas de réponse jusqu'à ce que, 3 jours plus tard, notre propriétaire frappe à la porte (il ne s'était pas annoncé et ne nous avait pas demandé si nous étions disponibles) avec les factures, en furie que nous lui demandions des preuves. Je passe le détail de cette entrevue qui a été tout bonnement atroce, notre propriétaire se montrant extrêmement agressif. Il nous a expliqué que deux lampadaires avaient été cassés par un locataire (c'est vrai, il y a environ 2 ans, mais nous ignorons qui puisque pour rappel il y a 4 maisons) et qu'avec la pluie tombée depuis, cela avait créé un court-circuit expliquant la panne du portail.

La facture indique que le portail est en panne à cause d'un court-circuit ou de la foudre, mais ne fait aucun lien avec le lampadaire cassé. Je vais donc, déjà, contester le paiement des frais liés au portail. La réparation des lampadaires et bien indiquée, séparément, sur une autre facture produite par une autre entreprise. C'est là que vient ma question : sommes-nous redevables du paiement de la réparation de ce lampadaire ? Puisque la personne fautive n'est pas identifiée, la charge doit-elle réellement être imputée à l'ensemble des locataires, ou prise en charge par le propriétaire ?

D'avance merci.

Par morobar

Bjr,
4 maisons mitoyennes
Non
4 maisons voisines, contiguës mais pas mitoyennes.
avec autorisation pour une seule maison mais passons.
Vous pouvez passer effectivement. Un seul permis n'est demandé pour la construction simultanée des maisons.
J'ai construit 2 maisons avec un seul permis.

Par anaaaaaaa

Bonjour,

Merci pour ces éléments de vocabulaire, je me coucherai moins bête.
Je ne connais pas le détail de cette histoire de permis que nous avons récemment appris par tout le voisinage et qui a valu plusieurs passages de la police.
Connaissez-vous la réponse à ma question ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
La réparation du portail ou des lampadaires n'est pas une charge locative !

La loi n°89-462 article 4 indique :
Est réputée non écrite toute clause :

e) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;

Vous n'avez rien à payer. Factures ou pas, elles ne vous concernent pas.

Répondez par courrier RAR.

Si le propriétaire se montre agressif, appelez la police.

Par anaaaaaaaa

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre réponse !
Nous allons faire ainsi.

Par Isadore

Bonjour,

J'ajoute que concernant les dégâts sur des parties "communes", c'est-à-dire hors des zones qui vous sont louées
privativement dans le cadre du bail, vous n'avez à rembourser que les dégâts que vous causez personnellement.

Il en va du portail commun comme du portail du voisin : si vous le cassez, vous devez indemniser le propriétaire, c'est
normal. Si un locataire esquinte les lampadaires, c'est vers lui que le bailleur doit se retourner.

Par yapasdequoi

Encore faut-il identifier le "coupable"... Si c'est impossible, c'est assimilé à du vandalisme, l'assureur du bailleur selon
contrat souscrit remboursera éventuellement une partie des frais.

Mais il n'est pas possible de facturer indifféremment les locataires cf article 4 cité.