



## Travaux entretien

-----  
Par Leslie3110

Bonjour,

Lorsque j'ai voulu vendre mon appartement loué, l'agent immobilier m'a informé de l'état de l'appartement :

- sale/ pas entretenu

- fuites d'eau non déclarées au niveau de la baignoire et de la toiture avec bien évidemment, des traces sur murs/plafond et moisissures.

Dès que j'ai reçu cette information, j'ai demandé au locataire de faire le nécessaire pour les fuites avec son assurance.

Dès lors, le processus de réparation est en cours.

Ceci dit, si le locataire m'avait prévenu avant, avait déclaré ces fuites avant, l'ampleur des travaux de réparation et donc le coût aurait été bien inférieur à ce que je vais devoir déboursier maintenant.

De plus, il n'a absolument rien fait comme entretien dans l'appartement en 10 ans. Tout est vétuste et je devrai tout nettoyer et refaire. Son bail prend fin en 2025 et l'appartement est tellement plein que je ne peux rien faire dedans tant qu'il y est.

En plus de la tristesse de voir mon appartement dans cet état, je me sens vraiment démunie car tout augmente sauf son loyer et j'ai du mal à joindre les deux bouts. De plus, dans cet état, et vu le faible montant du loyer, les agences immobilières décotent de sorte à ce que le prix de vente final ne couvre même pas mon prêt.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce sont les aléas de la location. Certains locataires sont très soigneux et d'autres pas du tout.

La loi permet de retenir les dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie, mais il faut en déduire la vétusté et les grosses réparations à la charge du bailleur.

Tant que le locataire est présent, vous ne pouvez imposer que les réparations urgentes (réparation des fuites) et attendre que tout sèche pour remettre en état de toute façon.

La réparation de la toiture est à votre charge, la baignoire éventuellement (sauf si c'est un joint qui est la charge du locataire). L'assurance ne prend jamais en charge la réparation d'une fuite, mais uniquement les conséquences. Encore faut-il déclarer rapidement le sinistre (et au maximum 2 ans après).

Quand vous dites "tout est vétuste" : en effet, au bout de 10 ans la plupart des revêtements (à part le carrelage) n'ont plus de valeur résiduelle. Le mot "vétuste" désigne l'usure du temps et ne peut être mis à la charge du locataire.

Si le prix de vente ne couvre pas le crédit, il faut attendre que le locataire soit parti et faire une remise en état pour révaloriser le bien. Sinon il faut assumer la différence.

-----  
Par Leslie3110

Merci beaucoup!