



Dégâts laissé par l'ancien locataire (nouveau bail)

Par Nico011196

Bonjour,

J'ai conclu fin juillet un bail d'habitation sur Aix en Provence avec une agence immobilière, bail pour lequel je rencontre de multiples problèmes et dont j'aimerais avoir vos avis. Le bail signé, celui ci devait entrer en vigueur le 19 août lors de l'état des lieux qui était prévu. Or, le matin de l'état des lieux, l'agence me contacte m'indiquant qu'elle reportait celui ci à une date ultérieure à cause des dégâts laissés par le précédent locataire ... Ce qui m'a demandé de trouver dans l'urgence un Airbnb pour pouvoir me loger ! 3 jours plus tard, un nouveau rdv est pris pour réaliser l'état des lieux après qu'une société de nettoyage soit venue nettoyer sommairement l'appartement. L'état des lieux est lui aussi succinct, il ne décrit uniquement les murs et mobilier important mais ne présente pas d'inventaire détaillé. Il reste alors encore beaucoup de chose à faire, l'appartement sent encore très fortement le tabac, qui imprègne drap rideaux, ainsi que la peinture jaunie, et des problèmes électriques en tout genre.

3 semaines plus tard, au moment où j'écris ces lignes, seul les problèmes électriques ont été réglés, et si une société est passé pour réaliser un devis pour le reste des réparations, celui ci reste sans nouvelles et ne prenait de toute manière pas en compte le nettoyage des draps et rideaux.

L'agence immobilière minimise ou ignore simplement ces problèmes qui de toute manière auraient dû être payés par la caution du précédent locataire et donc indolore financièrement.

Mes questions sont donc les suivantes :

- tout d'abord, étant donné les frais que j'ai du engager en raison du report de mon état des lieux (date indiquée dans mon bail), suis-je en droit d'en demander le remboursement à l'agence ?

- concernant les draps et autre textiles présent dans mon logement et imprégnés d'odeur de tabac, ceux ci ne figurent pas dans l'état des lieux et leur état n'est pas décrit. Je souhaitais donc m'en débarrasser, mais l'agence me rétorque qu'ils ont été pris en photos et que celles ci font foi. Qu'en est-il ?

Je vous remercie par avance pour votre aide sur ce dossier !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'aviez donc pas visité avant de signer le bail ?

J'espère pour vous que toutes les anomalies ont bien été notées dans l'état des lieux d'entrée...

Il faut aussi prendre conscience que votre interlocuteur légal est le propriétaire (pas l'agence), et que c'est lui que vous devrez assigner au tribunal s'il ne se passe rien.

Vous pouvez dès à présent rappeler au bailleur par courrier RAR ses obligations telles que définies article 6 de la loi 89-462 :

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 ; ...

Et ainsi que prévu dans la suite du texte, vous pouviez convenir d'y habiter immédiatement moyennant une réduction :

"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 ;

Faites donc rapidement ce courrier RAR pour rappeler toutes les anomalies auxquelles le bailleur doit remédier dans les plus brefs délais. Donnez un délai (2 semaines à réception) et ensuite vous saisissez le tribunal.

Concernant les draps : les photos ne servent à RIEN. Toutefois il y a eu un inventaire annexé à l'état des lieux d'entrée qui doit compter les draps. Vous devrez en restituer une quantité équivalente !

Je vous recommande de mettre de côté ces draps inutilisables, utilisez les vôtres, et vous rendrez les originaux lors de votre départ.

Par Nico011196

Je vous remercie pour votre réponse. Il y a bien eu une visite avant la conclusion du bail, mais le logement était encore habité, la visite a été rapide et avec l'assurance de l'agence que le logement serait propre à mon arrivé... Mais c'est sûrement aussi une négligence de ma part. Concernant l'inventaire du mobilier, il n'y en a jamais eu, je n'ai qu'un état des lieux qui mentionnent l'état des murs, et des sols, seules les photographies attestent de leur présence.

Par yapasdequoi

Est-ce une location meublée ? ou vide ?

Par Nico011196

Une location meublée

Par yapasdequoi

quelques meubles, draps et rideaux ne font pas une location meublée ...

location meublée = obligation de mettre à disposition une liste minimale d'équipements et d'en faire l'inventaire !

cf

[url=https://www.anil.org/parole-expert-logement-location-meuble-quels-equipement/]https://www.anil.org/parole-expert-logement-location-meuble-quels-equipement/[/url]

Sans inventaire, (les photos ne remplacent pas !) vous pourriez faire requalifier le logement en location vide, statut bien plus protecteur pour vous et pour lequel le bailleur aura des répercussions désagréables sur le plan fiscal...

Et vous pouvez aussi jeter tous ces draps immondes ... des draps ? quels draps ? pas vu de draps

Par Nico011196

Merci beaucoup ! Ça me soulage déjà d'un énorme poids. Et s'agissant du remboursement du Airbnb que j'ai du prendre à cause du report le jour même de mon état des lieux, vous pensez que j'ai eu chance d'avoir gain de cause ? Ma date d'entrée dans les lieux était indiquée sur le bail...

Par yapasdequoi

Je ne vois pas sur quelle base ?

Il aurait fallu insister dès le 1er jour pour un relogement au frais du bailleur.

Là c'est votre initiative, et vous ne pouviez pas l'imposer, donc ces frais vont rester à votre charge.