Litige avec mes locataires

Par daria

Bonjour,

Je loue actuellement un logement depuis 3 mois à des nouveaux locataires avec un état des lieux validés à leur arrivée.

Je viens de recevoir une mise en demeure par lettre recommandée pour faire des travaux de renovation : réparations des escaliers (abimé par les nouveaux locataires), fissures plafond, isolation (sans détail), moisissures des murs.

Suis-je obligée de faire tout ce qui est demandé?

j'avais remplacé toutes les huisseries (fenêtres et portes)
j avais refais toute l electricité à neuf et remplacé la plomberie vetuste. J'avais remplacé tous les radiateurs également.
Le logement est très decent même si il n est pas à neuf ou à leur gout.
Je ne m'y retrouve plus. Et il a été validé en l'état.

Que puis-je faire comme recours si il n y a pas possibilité d'entente à l'amiable?

Je vous remercie à l 'avance pour tout eclaircissement sur ce sujet

---
Par yapasdequoi

Bonjour,

Prenez connaissance des critères de logement décentici :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042[/url]

Et aussi des documents obligatoires à fournir au locataire avec le bail :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2066]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2066[/url]

Vous avez aussi sur cette page les travaux à réaliser par le bailleur en cours de bail :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699[/url]

Les escaliers : Vérifiez comment ils sont décrits sur l'EDLE. Si les dégradations ont été faites pas les locataires, c'est à leur charge de les réparer selon l'article 7 de la loi de 89 : [url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/[/url]

Les fissures au plafond : notées sur l'EDLE ? ou plus récentes ? Un arrêté de péril peut être pris par la mairie. Sinon, ce sont des fissures esthétiques uniquement.

L'isolation thermique ? acoustique ? Il faudrait en savoir plus. Quel est le DPE ?

Les moisissures : Le locataire doit aérer, chauffer suffisamment et ne pas boucher les aérations. Mais il y a éventuellement des infiltrations d'humidité ? Ou la VMC est en panne ? Une déclaration de sinistre à l'assureur permettra une expertise et d'écarter une fuite. La condensation n'est pas couverte par les assureurs.

Par daria

Merci pour votre retour,

et si je ne fais pas les travaux demandés par les locataires,
qu'arrive t il ?

est ce que ça peut aboutir par une résiliation des locataires
avant la fin du bail ?

merci pour votre aide

cordialement

Par yapasdequoi

Les locataires peuvent décider de partir, c'est leur décision de donner congé.
Mais il y a pire....
Si vous lisez les liens fournis (parce que je ne les ai pas mis pour faire joli...)

Si le juge du tribunal constate que le logement ne satisfait pas aux normes de décence, il peut :

Contraindre le propriétaire à faire les travaux nécessaires
Imposer la réduction de loyer à accorder au locataire
Imposer des dommages et intérêts à payer au locataire

Ou si arrêté d'insalubrité (préfet) ou de péril (maire):
Lorsque les mesures et travaux ordonnés n'ont pas été mis en ?uvre dans le délai fixé, le préfet (ou le maire) peut faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire ou du syndic.
Il peut prendre toute mesure nécessaire à l'exécution.
Il peut faire procéder à la démolition du logement ou de l'immeuble sur demande du président du tribunal judiciaire.

Consultez votre ADIL.

Par daria

quand les locataires sont entrés dans les lieux, ils ont accepté l'état des lieux tel décrit dans le contrat,

une fois dans les lieux, ils me demandent s'ils peuvent remplacer les papiers peints par de la peinture, j'ai accpeté
le deal, en achetant la peinture et à eux de peindre, j'ai alors payé 1 000 ? (2 mois de loyer)

maintenant, ils exigent de refaire la maison à neuf, alors
qu'elle est habitable et décente,

par ailleurs, ils ont défoncé une marche d'escalier qu'ils ont remplacé par un morceau de bois aggloméré

la maison est saine mais ces locataires veulent que je fasse des travaux de rénovation à mes dépens

que dois je leur répondre car j'ai 15 jours pour exécuter ces travaux

Merci pour votre aide

cordialement

Par yapasdequoi

Vous avez tout le temps que vous voulez pour répondre ce que vous voulez puisque vous affirmez que le logement est décent et que vous avez rempli vos obligations de bailleur.

C'est éventuellement de l'intimidation sans base réelle.
Ou bien vous avez raté un truc.

Consultez votre ADIL, et éventuellement un avocat.

Par ESP

Bonjour et bienvenue
Concernant les moisissures, élément décisif de classement en insalubrité, le problème de la ventilation doit être regardé. Disfonctionnement ? absence ?