Obligation du propriétaire face au locataire -

Par Visiteur

Messieurs,
J'ai signé un bail locatif le 01/10/09.
Lors de mon emménagement,la chaudière gaz n'avait jamais été entretenue par les anciens locataires,l'agence m'a adressé un prestataires afin que la chaudière soit contrôlée.
Celle-ci (vieille de plus de 22 ans)n'était pas en conformité et aux normes de sécurité.Le prestataire a refusé d'y toucher et les pièces n'existant plus,aucun contrat d'entretien n'a pu être signé.
Jugeant le risque trop elevé,il l'a arrêtée.
Le propriétaire a accepté le remplacement du matériel.Mise en marche effective le 28/10/09.
Entre le 01/10 et le 27/10, je n'ai pu vivre avec mes 3 enfants et mon mari dans le pavillon car pas de chauffage ni d'eau chaude.
J'ai demandé à l'agence un mois de gratuité (sur le mois de nov) ayant dûment payé mon loyer d'oct sans avoir pu vivre dans le pavillon.
L'agence immobilière me rappelle hier et m'annonce que le propriétaire ne serait d'accord que pour 1/2 mois de gratuité.
A-t'il le droit de m'imposer SES conditions alors que j'ai payé pour son pavillon sur une période non exploitable (01/10 au 27/10) ?
Quels sont mes recours ?
Pour l'instant, j'ai prévenu l'agence que je ne paierai pas le mois de nov tant qu'une solution acceptable ne serait pas trouvée.
D'autre part,c'est un pavillon avec jardin et j'ai récupéré ce logement dans un mauvais état (certains éléments ont été notés dans l'état des lieux d'entrée).
Le jardin est totalement laissé à l'abandon,ai-je le droit de demander à ce que celui-ci soit remis en état ou que je puisse bénéficier d'une remise sur le loyer?
L'agence ne serait ok que pour l'enlèvement des feuilles mortes et l'élagage des arbres/haies.
Il faut noter que la pelouse est inexistante,espaces recouverts de terre gadoueuse,massifs envahis par les mauvaises herbes.
Une société est venue faire un devis (1200 ? TTC), l'agence accepterait de payer 400? et me laisserait le solde à régler!
Dernier point,le volet de la porte fenêtre d'accès ne fonctionne plus,mon assurance habitation refuse de prendre en charge le risque tant qu'1 volet offrant une fermeture correcte soit posé.
L'agence m'informe que les frais sont élevés et que le changement du volet ne sera fait que courant 2010.
Quels sont mes recours pour obtenir gain de cause?
Avec mes remerciements pour votre réponse rapide.
Salutations respectueuses

Par Visiteur

Chère madame,

Le propriétaire a accepté le remplacement du matériel.Mise en marche effective le 28/10/09.
Entre le 01/10 et le 27/10, je n'ai pu vivre avec mes 3 enfants et mon mari dans le pavillon car pas de chauffage ni d'eau chaude.
J'ai demandé à l'agence un mois de gratuité (sur le mois de nov) ayant dûment payé mon loyer d'oct sans avoir pu vivre dans le pavillon.
L'agence immobilière me rappelle hier et m'annonce que le propriétaire ne serait d'accord que pour 1/2 mois de gratuité.
A-t'il le droit de m'imposer SES conditions alors que j'ai payé pour son pavillon sur une période non exploitable (01/10 au 27/10) ?

Oui et non. Vous en êtes pour l'instant à une phase amiable, donc la négociation est complètement libre. Le but d'une négociation est d'éviter l'exercice d'une action judiciaire longue et pas toujours efficace. Chaque partie est alors libre de faire des concessions.

Pour l'instant, j'ai prévenu l'agence que je ne paierai pas le mois de nov tant qu'une solution acceptable ne serait pas

trouvée.

Mauvaise idée. En tant que locataire, vous avez l'obligation de payer le loyer. L'absence de paiement vous placera en tord face à un juge.

Le jardin est totalement laissé à l'abandon,ai-je le droit de demander à ce que celui-ci soit remis en état ou que je puisse bénéficier d'une remise sur le loyer?

Pour le jardin, il appartient au locataire d'en assurer l'entretien régulier. Cela ne relève pas de la responsabilité du propriétaire.

Il faut noter que la pelouse est inexistante,espaces recouverts de terre gadoueuse,massifs envahis par les mauvaises herbes.

Le contrat de bail prévoyait-il la présence d'une pelouse ou d'un jardin bien entretenu?

le volet de la porte fenêtre d'accès ne fonctionne plus,mon assurance habitation refuse de prendre en charge le risque tant qu'1 volet offrant une fermeture correcte soit posé.
L'agence m'informe que les frais sont élevés et que le changement du volet ne sera fait que courant 2010.

Sur ce point vous avez parfaitement raison. Le bailleur est responsable du Clos et du couvert. Il doit donc mettre le logement dans un état conforme sur ce point de sorte que l'assurance soit alors en mesure de vous couvrir.

Quels sont mes recours pour obtenir gain de cause?

Vous pouvez saisir le tribunal d'instance afin d'obtenir le remboursement (total ou partiel) du mois d'octobre, ainsi que la pose d'un volet susceptible de bien fermer la fenêtre en cause.

Plus efficace à mon sens, vous pouvez également saisir la commission départemental de conciliation qui se situe au lieu de la préfecture.

Très cordialement.