



Résiliation de bail - travaux à effectuer

Par Visiteur

Bonjour,

Je loue un studio à Paris, depuis 8 ans, dans le 15ème arrondissement.

Les points notables de l'état des lieux d'entrée, indiquent :

- Une peinture écaillée à un endroit du plafond de la pièce principale.
- Une partie du papier peint abimée au plafond du couloir.
- Bon état des papiers peints et de la peinture des plinthes de la pièce principale.

Aujourd'hui,

- La peinture écaillée au plafond de la pièce principale s'est propagée à d'autres parties du plafond.
- J'ai enlevé une partie importante du papier peint du plafond du couloir qui se décollait de plus en plus, laissant apparaître une fissure au plafond.
- Le plafond de la cuisine possède lui aussi désormais, de la peinture écaillée.
- Le papier peint de la pièce principale est gondolé à certains endroits, et même décollé dans certains cas.
- La peinture des plinthes de la pièce principale est détériorée à deux endroits bien localisés.

A noter qu'aucun dégâts des eaux n'est survenu durant ces huit ans.

Mon préavis de départ commence le 05 juillet 2010, pour se terminer le 05 octobre 2010.

La propriétaire insiste pour que je remette à neuf les points que j'ai cité plus haut, à mes frais, le plus rapidement possible, pour qu'elle puisse commencer à faire visiter le logement afin de trouver un nouveau locataire.

- Est ce à moi de payer ce que je considère être de la vétusté (8 ans de présence dans les lieux).
- Suis-je obligé de laisser visiter entre 17h et 19 heures comme l'indique le contrat, et pas plutôt entre 19h et 21h par exemple ?

Extrait du contrat de location : "Les heures de visite sont choisies par accord entre les parties. A défaut d'accord, elles ont lieu entre 17 et 19 heures".

- Est ce normal que des travaux de peintures ou de tapisserie, soient effectués, alors que j'utilise encore le logement, comme habitation principale ?

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

- Est ce à moi de payer ce que je considère être de la vétusté (8 ans de présence dans les lieux).

Sur ce point, c'est très simple. Lors de l'état des lieux de sortie, le propriétaire (ou son mandataire) doit normalement s'équiper d'une grille de vétusté. Cette grille permet, par le biais d'un coefficient de vétusté de connaître précisément la responsabilité de chacun.

Par exemple, on considère que la durée de vie d'une peinture est de 7 ans. Passé ce délai, s'il faut refaire la peinture, alors cela relève de la responsabilité du bailleur exclusivement.

La grille de vétusté peut prévoir ou non une quote-part résiduelle, c'est à dire que quel soit la durée de vie d'un élément, vous devez en assumer une part (en moyenne 10%) en cas de remplacement.

Si une telle grille de vétusté a été annexée à votre contrat de bail, alors il suffit de vous y référer. S'il n'y en a pas, c'est plus compliqué puisqu'on ne peut imposer ni au bailleur, ni au locataire une grille en particulier. Ce sera donc au tribunal

de statuer le cas échéant sur les responsabilités de chacun.

Suis-je obligé de laisser visiter entre 17h et 19 heures comme l'indique le contrat, et pas plutôt entre 19h et 21h par exemple ?

Votre contrat s'applique et vous devez le respecter sur ce point sauf accord amiable avec le bailleur pour faire changer les horaires.

- Est ce normal que des travaux de peintures ou de tapisserie, soient effectués, alors que j'utilise encore le logement, comme habitation principale ?

Oui, c'est l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989:

Le locataire est obligé :

e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse.

Cordialement,