



Terrasse posée par ancien locataire

Par Elsan

Bonjour, je suis locataire d'une maison louée par un ESH. Lorsque je suis entrée dans le logement une terrasse était présente et à été notée dans l'état des lieux d'entrée en bon état. Il ne pas été indiquée que cette terrasse avait été posée par l'ancien locataire. Je l'ai appris en discutant avec mes voisins.

Cette terrasse n'a pas été posée dans les règles de l'art et à été faite n'importe comment. A ce jour elle tombe en étant de délabrement. Des planches se cassent, certaines sont en train de se désolidariser et cela devient dangereux pour notre sécurité. J'ai demandé à mon bailleur que celle ci soit réparée. Il m'a été répondu que j'avais accepté le bail et la terrasse et que c'était un problème d'entretien de ma part. Hors il n'en n'est rien d'autant plus que personne ne s'est déplacé pour constater son état. Après avoir porté une nouvelle réclamation le bailleur m'informe qu'une entreprise va être mandatée pour retirer la terrasse. Hors je ne suis pas d'accord car dans mon état des lieux j'ai une terrasse. Pouvez vous m'indiquer quels sont mes droits et quels sont mes recours? Je précise que le bailleur m'a répondu que l'ancien locataire pouvait poser cette terrasse sans en demander l'autorisation. Merci de votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le précédent locataire devait demander une autorisation.
article 7 de la loi n°89-462

Le locataire est obligé :

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ;

..."

Le bailleur a donc choisi de garder la terrasse et en est devenu responsable.

Puisque la terrasse est notée dans l'état des lieux, elle fait partie des prestations de votre bail.

Le bailleur ne peut pas l'enlever sans diminuer votre loyer.

C'est peut être la moins mauvaise option pour vous ...

Sinon la remettre en état risque d'être long et onéreux, et c'est à vous de démontrer les malfaçons.

article 7 de la loi n°89-462

Le locataire est obligé :

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

Par AGeorges

Bonjour Elsan,

Le premier contrôle à faire, puisque vous êtes rattaché à un ESH est de vérifier si la loi de 89 est bien applicable pour vous, et dans tous ses effets. Si c'est le cas, c'est marqué dans votre bail.

Notez que certaines résidences-foyer ou en accession sociale à la propriété peuvent ne pas dépendre de la loi de 89. Dans le milieu des logements sociaux, il est recommandé de bien vérifier avant.

Par morobar

Bjr,
Le bailleur a donc choisi de garder la terrasse et en est devenu responsable.
On peut avoir une lecture différente, car ce qui importe est la description du bien loué dans le bail.

L'état des lieux indique comme son nom l'indique l'état général des éléments visibles.

Vous ne pouvez pas obliger le bailleur à remplacer une terrasse impropre à l'usage par une terrasse correctement construite parce qu'elle apparaissait en bon état sur l'EDLE.

Par Elsan

Bonjour à tous et merci pour vos réponses.

Dans son courrier le bailleur ce dernier précise "que tout locataire a le droit d'effectuer des travaux d'aménagements dans son logement sans l'autorisation de son propriétaire, à condition que ces travaux ne transforment pas les lieux et les équipements". Hors il me semble que la pose d'une terrasse en bois constitue une modification du bien loué.

Ensuite dès le départ j'ai bien constaté que la terrasse n'était pas dans un état excellent. Cela fait 5 ans que je vis dans le logement, la terrasse s'est donc abîmée au fur et à mesure du temps. Peut être faudrait il faire constater par un huissier mais je n'ai pas envie de dépenser de l'argent pour un bien qui ne m'appartient pas. Cette terrasse est une verrue dans mon logement à ce jour elle est de plus en plus dangereuse mais si ma terrasse est enlevée j'ai peur de ce que je vais trouver en dessous et le terrain sera impraticable. Je suis dans une impasse et ne sait comment faire

Par yapasdequoi

Je vous ai conseillé d'accepter la suppression contre une baisse du loyer.

A convenir par écrit.

Puisque la terrasse est inscrite en bon état sur L'EDLE le bailleur pourrait exiger de vous une terrasse en bon état lors de votre départ futur ...

PS : le locataire doit rendre les lieux comme il les a reçus. C'est prévu par le code civil, donc y compris pour tout type de bail.