



## Dégradations partie commune immeuble

-----  
Par exolune

Bonjour à tous,

Je me permets de vous contacter car nous avons reçu (l'ensemble des locataires) un mail du bailleur dénonçant des tags dans les parties communes, étant donné que ce n'est pas première fois, il menace de nous faire payer le nettoyage.

Je souhaitais simplement savoir si c'était légal, que dit la loi à ce sujet ?

Je précise qu'ils n'ont aucune preuve que cela vient des locataires.

Merci pour votre aide

-----  
Par AGeorges

Bonjour Exolune,

Je souhaitais simplement savoir si c'était légal,

Sur le net :

Pour la loi, la responsabilité de l'enlèvement des tags incombe à leur auteur.

Les travaux pour procéder à leur enlèvement ne peuvent donc être assimilés à des travaux d'entretien courant, ni classés dans les dépenses relatives aux fournitures consommables, seules dépenses susceptibles d'être supportées par le locataire (cass. civ. 3e du 17.7.97, n° 95-18100).

La réponse est donc NON, le propriétaire ne peut pas vous imputer ces charges.

Par contre, et notamment si votre immeuble est "fermé", la responsabilité des 'habitants' ne peut être exclue. La pose de caméra discrète pour viser la zone taguée n'est donc pas à exclure.

-----  
Par isernon

bonjour,

s'agit-il d'une copropriété ou d'un immeuble appartenant à un seul propriétaire avec uniquement des locataires ?

existe-t-il un règlement intérieur ?

l'entretien des parties communes est à la charge du propriétaire.

le bailleur peut laisser les choses en l'état pendant quelques temps.

salutations

-----  
Par exolune

Bonjour AGeorges,

Un grand merci pour votre aide, j'ai effectivement oublié de vous préciser ceci :  
il s'agit de la cage d'escalier donc un endroit qui est effectivement normalement inaccessible aux personnes n'ayant pas accès à l'immeuble.

La gardienne a semble-t-il de fortes présomptions sur des locataires (mais pas de preuves formelles) d'où le message menaçant du bailleur qui conclue que les méfaits sont bien commis par des locataires...

Du coup a-t'il le droit d'ajuster les charges en conséquence sur l'ensemble des locataires compte tenu du fait que l'endroit n'est pas sensé être accessible par d'autres personnes que les locataires ?

-----  
Par AGeorges

Hello Exolune,

NON, il n'a quand même pas le droit du fait des informations déjà données.

Ce que j'ai indiqué en parlant de caméra, c'est que le bailleur peut prendre des mesures pour localiser le locataire coupable, porter plainte à la police, ou toute autre démarche qui lui permettrait d'identifier LE coupable pour faire payer ce dernier. La menace pourrait aussi avoir pour but de pousser à des dénonciations.

MAIS faire payer TOUS les locataires, NON, il n'a pas le droit.

-----  
Par exolune

Merci beaucoup AGeorges, votre réponse est claire.

Pour répondre à isernom (désolé je n'ai pas vu votre message lorsque j'ai répondu) :

il s'agit d'une société qui gère plusieurs immeubles.  
oui il existe un règlement intérieur.

un grand merci pour votre aide, je vais répondre à la gardienne qui transmettra à qui de droit.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Avec une référence juridique, c'est mieux !  
Le bailleur ne peut pas vous faire payer cette dégradation.

cf l'article 4 de la loi de 89 qui précise :  
Article 4  
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1  
Est réputée non écrite toute clause :

e) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;

-----  
Par AGeorges

@Yapasdequoi

Avec une référence juridique, c'est mieux !  
Merci de relire mon TOUT PREMIER message.

De plus, ce que vous indiquez interdit au bailleur de faire figurer une telle CLAUSE dans le bail.  
Ici, ce n'est pas le cas. Le bail est silencieux.  
Par contre le bailleur ne l'est pas. Il est même menaçant.

Il fallait donc trouver une référence qui précise clairement que le "nettoyage" des graffitis ne peut pas être considéré comme de la maintenance normale...

C'est ce que j'ai fait.

Est-ce clair pour vous ? Pour Exolune, c'est OUI.

-----  
Par yapasdequoi

???? Pourquoi une telle agressivité ?

Je complète simplement ce qui a été déjà répondu par une référence légale. La formulation de l'article 4 est claire. Il ne s'agit pas de "clause du bail" mais de "clause" tout simplement.

-----  
Par AGeorges

A nouveau, vous voyez de l'agressivité où il n'y en a pas. Je ne SUIS pas agressif. Je suis débateur.

Vous commencez votre message en disant  
"avec une référence juridique c'est mieux"

Or IL Y A déjà une référence juridique. Donc, je vous le rappelle.

Vous auriez pu dire "Voici une autre référence juridique". Ce n'est pas ce que vous avez choisi d'écrire.

Quant à la loi de 1989, l'article 4 est, à l'évidence la suite du 3, il y a eu des insertions et des allongements, certes, mais le mot CLAUSE précise bien qu'il s'agit de celles du CONTRAT de location comme clairement établi dans les premiers mots de l'Article 3. Il n'est question ni de courrier spécifique ni d'affichage dans des parties communes, n'est-ce-pas ?

En l'occurrence, la loi de 1989 a été complétée par une jurisprudence spécifique aux graffiti. Je tends donc à penser que cela était nécessaire.

-----  
Par yapasdequoi

A nouveau votre interprétation toute personnelle d'un article de loi.

J'écris comme il me semble utile de le faire, et je ne vous permet pas de me reprendre.

Vous devez savoir qu'une jurisprudence, même si elle est utile ne s'impose pas si le juge en décide autrement, à contrario d'une loi.

Je vous accorde que la loi de 89 a été rédigée avec les pieds en de nombreuses couches successives et peut être parfois complexe à lire.

Toutefois une "clause" n'est pas nécessairement une "clause du bail".

Reprenez votre dico juridique préféré.

-----  
Par exolune

Merci à tous pour votre aide, je ne pensais pas qu'un tel sujet susciterait autant de débats. En tant que néophyte, c'est très enrichissant de vous lire.

Quelques nouvelles du front : la gardienne m'a précisé qu'elle avait transmis mon mail au bailleur comme promis et a également ajouté que les tags avaient été entre temps effacés (ce qui laisse supposer qu'il s'agirait bien d'un agissement d'un locataire).

Le ton menaçant du bailleur semble avoir fonctionné...

-----  
Par yapasdequoi

Vous veillerez à bien vérifier les justificatifs des charges lors de la prochaine régularisation....  
Il n'y a pas lieu de payer ce nettoyage.