



Demande d'état des lieux par huissier en cours de bail

Par **josephine64**, le **01/12/2013** à **03:28**

Locataire d'un appartement depuis 18 mois, j'ai décidé de retapisser mon entrée et mon salon, j'ai décollé le papier de l'entrée. Dans le salon, il y a des infiltrations d'eau de pluie dans le bas des murs de chaque côté du balcon. J'ai enlevé des morceaux de papier qui partaient en lambeau et qui était tout moisis.

Il y a 4 jours je préviens mon agence immobilière au sujet des infiltrations d'eaux.

La visite se passe mal. A peine arrivée, on me reproche le papier "déchiré" de l'entrée. Du fait que je suis arrivée dans un appartement "état neuf", il aurait dû rester tel quel. Pour les infiltrations d'eau, elle constate les dégâts et me prévient qu'elle va prévenir le syndic.

Hier je reçois un R.A.R de l'agence concernant les dégradations suivantes :

"arrachage de tapisserie dans l'entrée, arrachage de la tapisserie à l'endroit où il y a des traces d'humidité.

Pour terminer, l'agence souhaite faire réaliser un état des lieux par huissier de justice dans les plus brefs délais.

Je ne sais pas si je dois refuser ou alors ai-je le droit d'accepter un état des lieux mais une fois que j'aurais fini de retapisser mon appartement ?

Par **Philp34**, le **01/12/2013** à **10:06**

Si je puis vous être utile....

Bonjour,

Il appert dans votre récit qu'en enlevant des morceaux de papier peint moisis qui partaient en lambeaux vous avez découvert une infiltration d'eau de pluie dans le salon du logement et qu'en déclarant ce sinistre au mandataire du bailleur venu par la suite constater sur place les dégâts celui-ci vous a adressé une LRAR vous faisant le reproche suivant :

« Arrachage de tapisserie dans l'entrée, arrachage de la tapisserie à l'endroit où il y a des traces d'humidité » (vous n'avez pas fermé les guillemets de la phrase, je la suppose donc ainsi » et souhaitant faire un nouvel état des lieux par constat d'huissier.

On ne peut reprocher à votre mandataire de faire son travail même avec un certain zèle dans le sens où il devrait se réjouir que vous ayez découvert cette infiltration d'eau de pluie en provenance du balcon de votre logement dont le Syndic aura à charge de réparer (sauf

stipulation contraire au règlement de copropriété) plutôt que de vous rendre coupable de dégradations qu'il souhaite faire inscrire dans un nouvel état des lieux initié par huissier, d'où vos inquiétudes.

Je vous réponds :

1.- On ne peut parler de dégradations ou de transformation d'un logement le fait de refaire la tapisserie combien même celui-ci était dans un état neuf lors de votre entrée des lieux il y a 18 mois d'autant que l'alinéa d) de l'article 6 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précise que le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée mais vous aurez tout de même à rendre celle-ci telle que vous l'avez reçue si par exemple la tapisserie refaite d'une pièce du logement n'est pas en harmonie avec les autres ou si « l'esprit » de la décoration voulue par le bailleur pour son appartement est dégradé.

2.- Il ne peut y avoir un nouvel état des lieux en cours de bail fusse-t-il par acte d'huissier mais vous ne pouvez ou il est serait mal venu de votre part de vous opposer à une visite d'huissier mandaté par le bailleur en vue d'établir un CONSTAT des dégâts occasionnés par le SINISTRE mais RIEN D'AUTRE.

3.- Par contre, le bailleur est tenu en vertu de l'alinéa c) du même article de la même Loi d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

C'est ce qui doit être fait maintenant.

Il vous faut donc par LRAR (garder copie) répondre dans ce sens-là au courrier que vous a fait parvenir le mandataire.

Salutations.

Par **Josephine64**, le **02/12/2013 à 00:17**

Merci pour tous ces conseils. J'avais déjà préparé un brouillon de lettre et je vais pouvoir finaliser en beauté !