



Réparations non faites et litige loyer

Par **joanna devoyon**, le **15/05/2017** à **18:45**

Bonjour,

Depuis decembre 2016 mon volet roulant est cassé. L'entreprise est venu le réparer en février, mais 2 jours plus tard, il a nouveau cassé.

Depuis rien.

Mon Apl ayant diminué depuis janvier je devais augmenter mon virement. (je ne l'ai su qu'en avril)

Mais n'ayant toujours pas mon volet en état de fonctionner, j'ai mis les sommes dûes de côtés.

Mon proprio me dis que je n'ai pas le droit de le faire "chanter" et menace de m'expulser.

Que faire?

Merci

Par **janus2fr**, le **16/05/2017** à **07:42**

Bonjour,

Concernant le paiement du loyer, votre bailleur a raison, en agissant comme vous le faites, vous vous mettez en état d'impayé, ce qui ouvre la porte à une procédure pour loyers impayés.

Concernant le volet, avez-vous envoyé une LRAR de mise en demeure à votre bailleur ? Si oui, il faut passer à l'étape suivante, soit la saisie du tribunal d'instance pour une injonction de faire...

Par **joanna devoyon**, le **16/05/2017** à **19:44**

Merci pour votre réponse.

Par **joanna devoyon**, le **17/05/2017** à **08:10**

par contre y a t il une loi qui l'oblige de faire réparer le volet? car lui me dit que si il veut il peut simplement le condamner car il n'est pas dans l'obligation de faire...

Par **janus2fr**, le **17/05/2017** à **08:35**

Oui, bien sur qu'il y a une loi, c'est la bible pour les bailleurs et locataires, la loi 89-462.

Celle-ci dit, dans son article 6 :

[citation]Article 6

Modifié par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 12

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

[fluo]Le bailleur est obligé :[/fluo]

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) [fluo]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 ;[/fluo]

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

[/citation]

Concernant la liste des réparations locatives (donc celles à charge du locataire), elles sont fixées par le décret 87-712. Concernant les volets, ce décret cite comme réparations locatives :

[citation] c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.[/citation]

Donc si la réparation de votre volet n'entre pas dans ce cadre, c'est bien à votre bailleur de la prendre en charge.

Le décret complet est visible à :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148>

Par **joanna devoyon**, le **17/05/2017** à **09:10**

Encore merci!