Image not found or type unknown

Logement en mauvais état

Par **chavy**, le **21/04/2016** à **16:50**

Bonjour,

Je vous fait part de mon problème actuel.
J'ai signé un bail pour un appartement il y a quelques semaines. J'avais visité l'appartement avec la locataire en place, qui est amie du propriétaire, a occupé l'appartement pendant 10 ans et m'a indiqué qu'il n'y avait aucun problème à signaler dans l'appartement. Elle n'a pas fait d'état des lieux de sortie.
En faisant mon état des lieux d'entrée --> c'est la catastrophe.
Le logement est extrêmement sale (clairement le ménage n'a pas été fait) et surtout la locataire a caché beaucoup de choses. L'état des lieux d'entrée indique que la plupart des choses sont en mauvais état.
Les principaux problèmes :
- un dégât des eaux dans un placard, qui touche aussi une partie du mur du salon. C'est vétuste, il y a des moisissures.
- Un autre placard avec des moisissures.
- Toute l'électricité de l'appartement n'est pas aux normes.
- Les stores sont cassés.
- La salle de bain : les murs sont complètement écaillés car il n'y a pas de ventilation, la cabine de douche est extrêmement usée et sale (les jets sont même bouchés par la saleté), des fils électriques sortent du mur et ne sont pas protégés
- L'eau de l'évier de la cuisine est soit bouillante, soit froide, il y a une fuite, le trou pour les plaques de cuisson est trop petit pour n'importe quelle plaque de cuisson sur le marché...
Les problèmes ne s'arrêtent pas là (parquet qui gondole, peintures qui ne ressemblent plus à rien...)

Nous avons fait venir le gestionnaire qui a contacté le propriétaire pour faire des travaux. Il a lancé des devis. Cela fait plus de deux semaines que nous payons le loyer de l'appartement et nous avons aussi payé des frais d'agence conséquents.

Vu l'ampleur des devis (notamment pour l'électricité), le propriétaire a décidé de venir voir l'appartement la semaine prochaine. Cela repousse encore les travaux, alors que le gestionnaire nous avait dit que les travaux devraient commencer cette semaine.

Les travaux vont être plutôt lourds a priori (refaire toute la salle de bain, refaire toute l'electricité).
Nous avions encore notre ancien appartement jusqu'à cette semaine et allons devoir habiter dans le logement vétuste et pas aux normes dès ce weekend.

Mes questions sont les suivantes :

- Est-ce que le propriétaire est tenu de nous accorder une réduction de loyer pour le préjudice subi (au moins pendant la durée des travaux) ou bien il n'a aucune obligation ? Sachant que personne n'aurait pris cet appartement dans cet état si la locataire n'avait pas camouflé tous les problèmes.
- Est-ce que l'agence, qui a commis une faute car le gestionnaire n'a même pas vu que l'électricité n'était pas aux normes, est tenue de nous rembourser une partie des frais d'agence ?
- Que peut-on faire pour compenser toutes ces galères, le fait de se retrouver dans un appartement vétuste et à l'electricité dangereuse, et de subir les travaux de remise aux normes dès notre entrée dans les lieux ?

Nous avons tenté de dire au gestionnaire qu'il avait commis une faute mais il nous a menacé de faire le minimum pour l'appartement si on entrait dans ce jeu là. Nous envisageons donc d'écrire une lettre de réclammation une fois les travaux réalisés.

Merci pour votre aide

Laura

Par **janus2fr**, le **21/04/2016** à **17:05**

Bonjour,
Quelque soient les suites que vous voudrez donner à cette affaire, il faut bien avoir à l'esprit que c'est le propriétaire qui reste légalement responsable. C'est donc vers lui qu'il vous faut vous tourner, y compris éventuellement devant le tribunal d'instance, et non vers l'agence qui n'est que le mandataire du propriétaire et n'endosse pas la responsabilité légale.

Par **chavy**, le **21/04/2016** à **17:11**

D'accord, donc le gestionnaire de l'appartement n'est pas en faute, ce n'est pas lui qui aurait dû vérifier l'état de l'appartement avant de le proposer à la location ?

Que puis-je demander comme compensation au propriétaire ? Est-il tenu de me reloger (ou de ne pas me faire pauer le loyer) le temps que l'appartement soit mis aux normes ?

Merci pour votre réponse

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés