



Probleme de travaux avec un propriétaire

Par **Shade**, le **19/10/2010** à **14:41**

Bonjour,

Voici le problème:

Ma compagne a signé un bail vendredi 1er octobre pour un appartement qui, comme stipulé sur le bail, devait recevoir pour seuls travaux durant l'emménagement, la démolition d'un conduit de cheminée inutilisé situé dans la salle de bain. Lors de la signature du bail, le propriétaire nous a fixé rendez-vous en date du 16 octobre (début du bail) pour établir l'état des lieux.

A notre grande surprise, à notre arrivée à l'appartement, des ouvriers étaient là pour remettre aux normes toute l'installation électrique de l'appartement. Dans ces conditions, un état des lieux n'était évidemment pas possible car le logement était totalement en travaux. Nous avons également découvert la salle de bain en complet chantier, bien plus important que la simple démolition du conduit de cheminée prévue au départ. Les ouvriers nous ont informés que les travaux sur l'électricité devraient durer une bonne semaine, et la salle de bain entre 2 et 3 jours. Il était donc impossible pour ma compagne d'emménager décemment dans un appartement en travaux, sans électricité ni sanitaires, et où l'état des lieux n'a pas pu être fait.

Nous avons donc demandé au propriétaire, lors du rendez-vous pour l'état des lieux, s'il était d'accord pour repousser l'état des lieux et de ce fait commencer à payer le loyer une fois les travaux achevés, permettant une utilisation du logement dans des conditions décentes. Concernant l'état des lieux, cela lui semblait évident, en revanche il n'était absolument pas d'accord sur le fait de que ma compagne ne paye son loyer qu'aux termes des travaux.

Nous nous demandons donc si nous sommes dans notre bon droit, si, malgré la signature du bail mais aux vues de la situation ma compagne est en droit de refuser de payer puisqu'elle ne peut jouir du bien pour lequel elle a signé.

Quels sont nos droits par rapport à la situation et comment devons-nous nous y prendre pour les faire valoir ?

Quels recours a-t-il pour éventuellement obliger ma compagne à payer ?

Je précise que, suite à un premier avis juridique, ma compagne a envoyé un courrier recommandé au propriétaire stipulant qu'en l'état des choses, elle exigeait d'être dispensée de loyer pour la durée des travaux.

Merci par avance de l'aide que vous pourrez nous apporter.

Par **mimi493**, le **19/10/2010 à 15:00**

Elle ne peut pas refuser de payer le loyer (seul l'accord écrit du bailleur ou d'un juge peut l'y autoriser)
Quelle est la situation aujourd'hui ?
Elle a les clefs ?
Elle a signé un EDL d'entrée avec l'état actuel du logement (ce qui lui aurait été favorable) ?

Par **Shade**, le **19/10/2010 à 15:06**

non elle n'a tjr pas les clés et elle na pas fait d'état des lieux

Par **mimi493**, le **19/10/2010 à 15:31**

Elle doit faire une LRAR de mise en demeure
- rappelant que passé la date de prise d'effet du bail, à ce jour, elle n'a toujours pas la jouissance du bien loué car le bailleur a entrepris des travaux ne permettant pas à ce jour l'emménagement, que le bailleur a refusé la remise des clefs (le ..., lors de la visite du logement)
- exigeant la jouissance du bien loué
- exigeant d'une part un accord écrit sur le fait qu'elle n'est pas redevable du loyer et des charges tant qu'elle n'est pas la jouissance du bien loué et que s'il vous contraint d'aller en justice, des dommages et intérêts seront demandés pour le défaut de jouissance.
Je vous conseille un EDL d'entrée très très minutieux, sans aucune complaisance fait en deux exemplaires et refusant de le signer sans avoir, entre les mains, l'exemplaire du locataire déjà signé par le bailleur. Si le bailleur refuse de noter une chose, lui dire que vous refusez de signer et que l'EDL sera fait, avec frais partagés, par huissier.

Par **Shade**, le **19/10/2010 à 15:37**

Merci de vos réponses.
Une LRAR lui a déjà été envoyé le jour même du premier rendez-vous ou elle n'as put prendre possession de son logement. Le courrier a été envoyé par recommander. Nous attendons ca réponse.
Une question nous est venue. Serait il utile de prendre un avocat pour nous aidez ?

Par **mimi493**, le **19/10/2010 à 19:01**

C'est un peu tot.
la LRAR a été reçue ?

Par **Shade**, le **20/10/2010 à 08:27**

oui la LRAR a bien été reçue.
Suite à la réception le propriétaire a remboursé le chèque de

cotion. rnCela veux dire quoi pour nous et qu'avons nous à faire pour faire valoir nos droits?