



Mon bailleur tarde à faire des travaux

Par **kedal**, le **09/09/2010** à **14:03**

Bonjour,rnrnJe suis locataire d'un 3 pieces et depuis le 25 juin, un morceau du platre du plafond de mon salon est tombé (pas de degat au sol)rnrnDeux semaines plus tard, une autre partie est à nouveau tombée, une collaboratrice de notre agence bailleur est venu constaté, a effectué un examen d'humidité qui est negatif et à dit lancer le procedue pour les travaux le plus vite possible.rnrnMon proprio est venu peu apres constater et est ok pour les travaux (il à quand meme dit qu'il n'etait pas au courant.rnrnDepuis, plus de nouvelle.rnrnJ'ai payé le loyer en plein de juin, juillet et aout et j'attend un mouvement de leur part pour payer le loyer de septembre.rnrnJ'ai envoyé une lettre recommandée pour exprimer mon mecontentement et reclamer en vertu d'une loi que j'avais droit à une reduction de loyer. rnrnJ'attend vos commentaires, conseils, reproches et je vous tiendrais au courant, j'espere enfin voir ma bailleuse demain.rnrnMerci d'avance

Par **mimi493**, le **09/09/2010** à **22:38**

Vous n'avez pas droit à une réduction de loyer.rnrnVous envoyez une LRAR au bailleur le mettant en demeure de procéder à la réparation rapidement, du fait du danger (ce sont de gros morceaux de platre ?) si c'est le cas et qu'à défaut vous saisissez le tribunal de proximité. Mais la LRAR (dont vous garderez une copie et l'AR) prouvera aussi que vous avez avisé le bailleur (qu'on ne vous reproche pas les dégats)

Par **kedal**, le **10/09/2010** à **07:36**

Le bailleur a été avisé dès le premier jour des dégâts (le 25 juin) puisqu'ils sont venus constater et faire le test d'humidité.
Depuis, silence radio.
Le "trou" au plafond fait environ un cercle d'un mètre de diamètre et j'ai mis à la poubelle environ 30kg de plâtre.

Par **mimi493**, le **10/09/2010 à 14:12**

Il faut une LRAR de mise en demeure. Vous y rappellerez la date à laquelle vous l'avez avisé (par lettre simple, téléphone etc), que son gestionnaire (vous direz qui) est venu (la date) constater les faits et s'est engagé à ce que les travaux soient faits.

Par **kedal**, le **10/09/2010 à 14:48**

Merci mimi de suivre mon "dossier" :)
Bon, j'ai eu des réponses en allant voir l'agence ce matin : l'assureur de mon proprio va venir voir et faire un devis pour que mon proprio paie et ainsi lancer les travaux.
Bien évidemment, j'irais les voir tous les 4/5 jours parce que je sais que si je n'y vais pas, le dossier va traîner.
Dans la lettre AR que je leur ai envoyée en début de mois, je demandais une réduction de loyer, vu que ça dure depuis 2 mois 1/2 et vu leur non-réaction (j'ai eu des réponses ce matin parce que je suis allé gueuler hier)
Même si comme tu dis aux yeux de la loi je ne dois pas avoir droit à une réduction du loyer, je vais quand même la réclamer.
J'ai trop longtemps été trop gentil et je m'aperçois, c'est malheureux à dire, que c'est en gueulant qu'on obtient des choses.

Par **mimi493**, le **10/09/2010 à 15:06**

La loi ne permet pas la réduction de loyer, mais la loi vous donne le droit à être indemnisé de tout préjudice. Donc ne demandez pas une réduction de loyer, demandez une indemnisation pour le préjudice subi. Vu que ça va coïncider, que vous n'êtes pas sûr d'avoir gain de cause en justice (sauf pour exiger les travaux), peut-être négocier un autre point (puisque'il va y avoir des travaux, que vous allez devoir déménager votre salon, pourquoi ne pas en profiter pour refaire le revêtement mural à VOTRE goût, vous choisissez la couleur)
Il y a aussi ce point du code civil :
Article 1724
Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.
Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.
Donc vous ne pourrez pas être indemnisé des désagréments que les travaux de réparations vont vous causer (notamment l'absence de jouissance du salon durant les réparations)

Par **kedal**, le **10/09/2010 à 16:50**

Ok, je vois la nuance.
Dans ma lettre AR que je leur ai envoyée, j'ai effectivement cité cette loi, ne me souciant guère, il est vrai, de savoir si c'était à partir du moment où les travaux

debutent ou avant.rnrnEn fait, le prejudice, je le subit depuis le debut (25 juin) puisque j'ai demenagé le salon et je vis dans le "bureau", ma 3eme piece, plus petite, et donc je ne jouis pas de la totalité de l'appartement. J'ai demenagé le salon parce que le plafond etant tombé deja 2 fois, j'allais pas attendre de me le prendre une troisieme fois sur la tete. Raison de securité, subjective, mais quand meme.rnrnJe vais essayer de negocier un dédommagement alors, c'est ce que vous pensez etre le mieux ?

Par **mimi493**, le **10/09/2010 à 18:57**

Comme dit l'adage "mieux vaut un mauvais arrangement qu'un bon procès"rnrnPour l'instant, vous devez obtenir les travaux de réparation, c'est ça l'urgence

Par **kedal**, le **23/09/2010 à 11:25**

Bon, bin rien n'a bougé, tous le monde nous banane, donc hier j'ai envoyé une mise en demeure au syndic et au proprio, d'effectuer les travaux sous 8 jours apres reception de la lettre AR.rnrnJe sens que ça va aller jusqu'au tribunal...

Par **kedal**, le **29/09/2010 à 12:57**

Bon, toujours pas de reponse suite à la reception de ma mise en demeure par l'agence qui est mandataire, et, plus grave, le proprio n'a pas reçu/ou receptionné ma mise en demeure...rnrnMardi 5 octobre sera la fin de "l'ultimatum", est ce que je peux faire qq chose contre le mandataire ou dois-je attendre que le proprio aille chercher, enfin, ma lettre AR ?