



Réalisation de travaux dus à la vétusté

Par **AHU**, le **02/11/2010 à 15:22**

Bonjour,
J'occupe, en temps que locataire, le même logement depuis 14 ans. Je demande au bailleur d'effectuer des travaux consécutifs à la vétusté : le remplacement de la chaudière régulièrement en panne et le changement de la moquette complètement usée. Il refuse de les prendre en charge les considérant comme des travaux 'd'embellissement'. Quels sont mes recours ?
Merci

Par **mimi493**, le **02/11/2010 à 22:12**

C'est une question d'équilibre
- la chaudière fonctionne ? Elle assure un chauffage suffisant ?
- Qu'appellez-vous "régulièrement en panne" ? combien de temps dure chaque panne ?
- la moquette c'est pareil : l'usure empêche de jouir du logement ?

Par **AHU**, le **02/11/2010 à 23:16**

Pour la chaudière elle est régulièrement en panne 3 à 4 fois/an. la société chargée de l'entretien change régulièrement les pièces et réalise un devis transmis à la régie mais jamais accepté par le propriétaire. Mais quand elle fonctionne, elle fonctionne relativement correctement.
Pour la moquette son état n'empêche pas de vivre dans l'appartement mais elle est usée jusqu'à la corde et date du jour de mon emménagement en 97 (nous sommes 4 à vivre dans l'appartement et cette moquette est dans le couloir). Elle est dans un état d'usure important et ne ressemble plus à une moquette !

Par **mimi493**, le **03/11/2010 à 06:07**

Donc, a priori, le bailleur n'a pas à faire les travaux.
La cour de cassation a déjà jugé qu'au bout d'un certain temps d'occupation, changer le revêtement mural était de l'entretien à la charge du locataire. On peut avoir un raisonnement analogue pour la moquette. Pas sûr qu'un juge suive ce raisonnement, mais c'est possible. Donc difficile de vous conseiller d'aller jusqu'au TI, car le résultat est incertain.
Proposez un accord au bailleur (directement) : vous cherchez une moquette en promotion, vous la posez vous-même, il vous rembourse le prix d'achat (évidemment, il faut un écrit vous autorisant à déduire du loyer une somme max de ... sur présentation de la facture). Tout le monde est gagnant.
Pour la chaudière, tout dépend des durées des pannes. Il faut que ça constitue un trouble de jouissance.

Par **AHU**, le **03/11/2010 à 20:31**

Merci de vos réponses