

Exiger la réparation des dégradations locatives : procédure et mise en demeure

Constituer un dossier de preuves solide

- Comparez systématiquement l'état des lieux de sortie avec l'état des lieux d'entrée pour identifier les écarts.
- Réunissez des preuves matérielles probantes : photos datées, vidéos ou constat réalisé par un commissaire de justice (huissier).
- Obtenez un ou plusieurs devis d'artisans professionnels pour chiffrer précisément le montant des réparations nécessaires.
- Vérifiez que les dégradations ne relèvent pas de la vétusté, de l'usage normal du logement ou d'un cas de force majeure.

Rédiger une mise en demeure conforme

- Indiquez les références précises du bail : adresse du logement, date de signature et identité des parties.
- Listez les réparations locatives à la charge du locataire en vous appuyant sur le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Fixez un délai raisonnable et précis pour l'exécution des travaux (généralement entre 15 jours et 1 mois).
- Joignez les justificatifs (devis, photos) et mentionnez explicitement qu'à défaut d'exécution, vous saisirez la juridiction compétente.

Formalités d'envoi et recours

- Envoyez impérativement votre courrier par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) pour obtenir une preuve juridique de la demande.
- Conservez précieusement l'avis de réception et une copie du courrier envoyé.
- Si la mise en demeure reste sans effet, privilégiez le recours à un conciliateur de justice avant d'engager une action judiciaire.