



Bail d'habitation qui ne devrait pas exister...

Par jeprefereledroitpublic

Bonjour à tous,

Je suis locataire depuis mai 2025 d'un studio. Dès le départ, j'ai accepté ce logement dans un contexte de grande fragilité, en tant qu'étudiante, sans garant personnel, avec une garantie Visale que la propriétaire a, en pratique, largement ignorée. Or, très vite, il est apparu que le logement ne répondait pas aux exigences minimales de décence et de sécurité.

Le logement est censé mesurer 17m² pour un loyer de 490€ d'après le bail. Ce dernier d'ailleurs ne mentionne aucun DPE. À l'automne 2025, un bureau d'étude, mandaté pour le DPE de l'immeuble, est passé chez moi et a mesuré une surface habitable réelle de 8,74 m² de surface habitable. J'ai alors découvert que le loyer dépassait largement le loyer de référence majoré dans la ville où j'habite.

Parallèlement, le logement présentait dès mon entrée de nombreux problèmes : lit cassé sous un usage normal, dressing et étagère bancals, aspirateur et vaisselle en mauvaise état, parquet initialement rongé par l'humidité (remplacé depuis par du PVC), porte d'entrée très fine qui claque et ne sécurise pas vraiment le logement. J'ai alors réclamé une régularisation du loyer, en plus du changement de la porte à ses frais, mais la bailleuse refusait et m'a plusieurs fois suggéré de rompre le bail? si cela ne me convenait pas.

J'ai donc commencé, à partir de novembre 2025, à ne payer que ce que j'estimais être le loyer légal en me basant sur l'arrêté préfectoral d'encadrement des loyers (environ 264-270 € charges comprises), au lieu des 490 € prévus au bail.

Après plusieurs menaces et intimidations (elle se faisait passer pour une administration par SMS, jusque tard le soir...) elle m'a adressé une mise en demeure de payer les arriérés? puis m'a envoyé, en janvier 2026, un congé pour reprise au bénéfice de son fils. Ce fils est architecte, a une trentaine d'années, s'est marié en août 2025 et exerce dans plusieurs villes... Aucune cause réelle est sérieuse n'est indiquée.

Fin février, j'ai été reçu par un conciliateur de justice qui a finalement déclaré l'échec de conciliation. J'ai aussitôt fait une demande d'aide juridictionnelle, et j'ai parallèlement fait un signalement auprès de la collectivité. Et là, nouveau coup de massue : la surface habitable réellement utilisable a été estimée à environ 2 m², le reste étant sous des hauteurs qui ne permettent pas de respecter les critères de décence (la loi impose au moins une pièce principale de 9 m² ou 20 m³ pour qu'un logement soit louable comme résidence principale). Un arrêté préfectoral reconnaissant le logement comme impropre à l'habitation entrera en vigueur fin mai.

Sur le plan financier, de son côté, elle a mandaté un huissier en mars 2026. J'ai reçu un commandement de payer / saisie conservatoire, puis une tentative de prélèvement d'environ 1 550 € en avril 2026, correspondant grosso modo aux moitiés de loyers? que je n'ai plus payées depuis novembre (différence entre 490 € et le montant que je verse). Je conteste cette dette? dans la mesure où :

-le loyer initial me semble illégalement élevé au regard de l'encadrement des loyers et de la surface réelle ;
- et surtout, au vu du dernier contrôle de la collectivité, le logement serait impropre à la location et contraire au principe de dignité humaine, ce qui pose la question même de la validité du bail et donc de l'existence de la créance de loyer.
Je n'ai toutefois pas eu le temps de saisir le JEX à cause de mes études. Je connaissais mal mes droits.

Aujourd'hui, je suis un peu dépassée. Je n'ai trouvé un nouveau logement que pour septembre. En attendant, je suis forcée de rester dans ce trou en ayant peur que le propriétaire viole mon domicile ou m'expulse illégalement.

J'ai reçu il y a peu une réponse positive pour l'aide juridictionnelle, mais comme elle n'est qu'à 25%, je ne peux engager un avocat.

Mes questions sont les suivantes :

- Le bail peut-il être considéré comme nul, et dans ce cas, que devient la dette? de loyers et la saisie conservatoire ?
- Enfin, puis-je raisonnablement solliciter, à terme, non seulement la réduction/annulation de la dette mais aussi une restitution partielle des loyers déjà versés et/ou des dommages et intérêts, compte tenu de l'état et de la surface réelle du logement ?

Merci encore pour votre bienveillance.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous oubliez l'essentiel :
Est-ce un bail meublé ?
de 1 an reconductible ?
soumis à la loi 89-462 ?
et quelle est la date d'échéance ?

Diminuer de vous-mêmes le loyer était une grave erreur : on ne fait pas justice soi même.
Vous devez saisir la justice et attendre le jugement qui peut selon les cas baisser le loyer, le suspendre ou encore résilier le bail.

Vous devrez donc faire face aux relances d'impayés, et les frais de recouvrement vont s'accumuler. Une saisie sur vos revenus reste aussi possible.

Vous n'avez pas non plus précisé ce que vous avez demandé en conciliation :

- résiliation du bail ?
- baisse du loyer ?
- contestation du congé ?
- des travaux ?

or ceci conditionne vos demandes ultérieures au tribunal.

Reprenez donc dans l'ordre vos démarches et faites vous aider par votre ADIL (c'est gratuit).

Vous pouvez par exemple signaler le logement non décent :

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R68865]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R68865[/url]

peur que le propriétaire viole mon domicile ou m'expulse illégalement.

Là ce serait du pénal .. en attendant on ne peut que vous conseiller au moins de changer le barillet de la serrure et éventuellement poser une alarme anti-intrusion.