



Congés pour travaux

Par Tourange

Bonjour,

En février 2022, j'entrais dans un appartement de 90 m2 pour un loyer de 670 euros/mois.

Cet appartement se trouve dans une maison construite en 1800 et j'occupe le 1er étage. La propriétaire occupe un local commercial au rez-de-chaussée et deux autres locataires occupent le 2ème étage.

Lors de la 1ère et seule visite, la propriétaire m'assura qu'un grand nettoyage de fond serait effectué avant mon arrivée car l'appartement était particulièrement crasseux.

J'ai fait confiance car je retournais en Corse pour déménager et ne pouvait revenir sur les lieux pour vérifier or, le jour de mon arrivée, le nettoyage n'était pas fait.

La propriétaire a enchaîné sur un état des lieux rapide disant qu'elle avait un autre rendez-vous mais qu'elle avait l'habitude et que tout irait bien. Je l'ai crue...

Je lui ai demandé le dossier technique qu'elle n'avait pas joint au bail et sa réponse a été " je l'ai quelque part, je l'ai fait faire il y a un an, je vais vous le donner, il faut juste que je le retrouve" mais quelque temps après n'ayant toujours rien elle a fait venir un organisme.

La propriétaire m'a menti dès le début me disant qu'une entreprise de nettoyage était venue et qu'elle avait réglé plus de 300 euros seulement lorsque je lui ai demandé la facture et le nom de l'entreprise, elle s'est défilée me disant qu'elle devait juste avoir un devis.

A partir de là, tout est devenu compliqué et plus encore qu'on ne l'imagine car cette propriétaire étant la femme du maire de la ville, j'ai bien compris qu'il y avait conflit d'intérêt pour les organismes ou les personnes dont je pouvais avoir besoin... Certains me disant clairement qu'ils ne voulaient pas se les mettre à dos.

9 semaines (y compris les we) de nettoyage, de lessivage, de peinture (plafonds, fenêtres, portes, murs...) auront été nécessaires pour remettre (seule) l'appartement dans un état décent (photos).

Les 10 premiers jours de location, les toilettes n'étaient pas accessibles (chasse d'eau HS).

Une partie du plancher n'était pas isolé si bien que pendant quelques mois j'entendais les conversations de la boutique comme si j'étais présente.

L'aménagement de la cuisine a été impossible à cause d'un évier et d'un mobilier datant des années 70 qui ne permettait d'installer ni lave-linge, ni lave-vaisselle.

Le branchement d'évacuation de la machine à laver part dans les eaux pluviales au lieu d'être relié aux eaux usées.

La prise pour le branchement d'un four n'était pas aux normes.

L'évier de la cuisine s'écoulait très mal et a fini par se boucher totalement.

Je ne savais pas si la chaudière à gaz qui montrait une anomalie avait eu son entretien annuel...

Moisissures anormales dans une des pièces par manque de ventilation.

Peinture extérieure des fenêtres trop ancienne (bois à nu, mastic manquant...). L'eau s'infiltrait dans le bois, coule à l'intérieur et laisse des traces jaunâtres sur les rebords intérieurs.

Le bail prévoit l'entretien des locaux communs par les locataires mais je suis la seule à entretenir les lieux depuis 2022.

Lorsque j'ai demandé qu'elle me rembourse au moins les matériaux achetés pour effectuer ces travaux (environ 900 euros) elle m'a proposé 300 euros. Il aura fallu une lettre recommandée dans laquelle je lui ai précisé tous les travaux effectués et le temps passé pour qu'elle m'accorde, après m'avoir fait signé un "protocole d'accord" effectué par un huissier, un mois de loyer.

A partir de là, elle a confié la location à une agence qui fait partie de son réseau.

La propriétaire a augmenté le loyer au maximum (3,50 %) sur l'année 2024 et compte-tenu de tous les désagréments subis j'ai refusé cette augmentation.

En août 2024, elle m'a adressé par voie d'huissier un arrêt de mon bail à la date anniversaire c'est à dire le 18 FEVRIER

2025 au motif de travaux importants qu'elle souhaite faire. Jusqu'à ce jour, aucun artisan, aucun devis ne justifie les travaux qu'elle annonce pour me faire partir.

J'ai décidé de quitter cet appartement mais je suis en train de vendre un bien pour en acheter un dans une autre région. La vente sera signée en Mars prochain et l'appartement que j'envisage d'acheter sera effective en avril.

Ne voulant pas déménager deux fois, est-il possible que je reste dans l'appartement au-delà du 18 février ? Fin avril début mai me conviendrait.

QUE PUIS-JE FAIRE ?

QUE ME CONSEILLEZ-VOUS ?

D'ores et déjà MERCI pour vos conseils et suggestions.

Bien cordialement.

D. Clermont

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez été bien trop confiant pour l'état des lieux d'entrée. Vous auriez pu tout noter et même compléter dans les 10 jours.

Vu ce que vous décrivez, vous n'aviez même pas visité avant de signer ?

Finalement vous avez convenu un dédommagement amiable, tant mieux. Mais attention à l'état des lieux de sortie qui peut aussi vous réserver des surprises.

Lire ici les formalités de congé par le bailleur :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[/url]

Le congé donné pour l'échéance peut être contesté, mais vos arguments sont bien maigres.

Vous pourriez gagner du temps (quelques semaines) mais au final si le juge considère votre contestation abusive, il pourrait vous condamner à indemniser le propriétaire, ce qui peut vous couter bien plus cher que quelques mois de loyer ou un 2e déménagement.