



Immobilier - bail - renseignements - organisation

Par Visiteur

Je loue depuis le 02/05/2007, un studio à une locataire Melle Z. Le bail est a son seul nom. A la signature du bail M.Y c'est porté caution en cas de loyers non payés par Melle Z. J'ai appris plus tard que ce Monsieur vivait dans le studio avec ma locataire. A noter qu'un bébé est né il y a environ 2 ans. A ma connaissance ce couple n'est ni marié ni pacsé. A partir de juin 2009 les premiers impayés de loyers surviennent (la part a charge du locataire et en complément des AL que je touche directement) et les loyers ne seront plus payés. M.Y refuse en tant que caution de payer les loyers en retard. Ce monsieur s'est placé en surendettement et a rentré dans son passif les loyers impayés de l'époque comme s'il était détenteur du bail. Maintenant ces personnes usent des parties communes comme elles le désirent, M.Y modifie a son aise les, caractéristiques techniques des appareillages dans les parties communes et locaux techniques, etc.. Enfin ils ont réussi à faire classé le studio qu'ils occupent, comme impropre à l'habitation et l'ARS me demande de reloger ces deux personnes. Jusqu'ou l'ARS doit elle prendre cas de ce monsieur, quels sont les droits cette personne vis a vis du bailleur et de l'ARS? Merci d'avance de votre réponse. Salutations

Par Visiteur

Bonjour Monsieur

Enfin ils ont réussi à faire classé le studio qu'ils occupent, comme impropre à l'habitation et l'ARS me demande de reloger ces deux personnes.

Comment y sont ils parvenus?

Qui est l'ARS?

Pour quelle raison vous devriez reloger ces deux personnes?

Etant donné que ce monsieur ne figure pas sur le bail, il n'est pas partie au contrat et à ce titre il est occupant sans titre. Il ne peut donc rien exiger et n'a aucun droit vis à vis du contrat de bail.

Cordialement

Par Visiteur

Merci de votre réponse et je vais essayer de répondre aux votre.

ARS signifie Agence Régionale de la Santé.

Comment sont ils parvenus a faire "classer" leur logement impropre à l'habitation?

J'ai reçu fin octobre 2010 un rapport de visite de l'ARS, ce rapport argumentait de différents constats pour conclure que le logement était impropre à l'habitation.

J'ai repris le Règlement sanitaire Régionale qui est leur document de base et constater que leur rapport était en contradiction avec se règlement sauf sur un point éclairage naturel ou il manquerait 30 cm2 de vitrage pour etre aux normes.

Une contre visite a eu lieu en m'a présence mi novembre 2010. J'ai reçu leurs conclusion fin janvier 2011 Ils maintiennent 2 arguments mais en rajoutent 1: la hauteur de la porte d'entrée 1m79 (batiment ancien 2 siècles). Mais était joint a leur rapport copie de l'arrêté préfectorale classant le logement impropre à l'habitation et me donnant 4 mois pour reloger ces 2 personnes et l'enfant.

Par Visiteur

Bonjour Monsieur

Une contre visite a eu lieu en m'a présence mi novembre 2010. J'ai reçu leurs conclusion fin janvier 2011 Ils maintiennent 2 arguments mais en rajoutent 1: la hauteur de la porte d'entrée 1m79 (batiment ancien 2 siècles).

Quels sont les deux arguments maintenus, hormis la hauteur de la porte, pur justifier que l'appartement est impropre à l'habitation?

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,
Leurs dernières remarques sont: éclairage naturel "nettement insuffisant", pas de ventilation réglementaire et présence d'humidité.
Calcul fait avec les valeurs de l'ARS il manque 30 cm² de surface éclairante. Il existe une ventilation mécanique mais qui a été dérégulée par le locataire.
Ce studio a déjà été loué (3ans) avant ce locataire et il n'y a eu aucun problème et le logement était resté comme neuf.

Mais ce qui est intéressant c'est que l'arrêté préfectoral d'insalubrité a été pris en fonction de l'article L 1331-22 du code de la santé publique.
Alors qu'il ne s'agit pas de combles, mais d'une pièce mansardée.

Par Visiteur

Bonjour Monsieur

Mais ce qui est intéressant c'est que l'arrêté préfectoral d'insalubrité a été pris en fonction de l'article L 1331-22 du code de la santé publique.
Alors qu'il ne s'agit pas de combles, mais d'une pièce mansardée.
Au regard de la jurisprudence sont considérées comme des combles le volume compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment. De ce fait même une pièce mansardée peut être considérée comme un comble. La hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2m 20.
En fait ce n'est pas tant le fait que l'appartement soit mansardé qui pose problème c'est son aménagement permettant l'habitation.
Si vous souhaitez contester l'arrêté préfectoral vous devez saisir le tribunal administratif avec l'aide d'un avocat.

Cordialement

Par Visiteur

Merci de votre réponse, qui confirme ce que je pensais et j'ai fais via mon avocat un recours.
Merci de vos conseils et remarques.
Je considère votre mission comme terminée

Cordialement

Par Visiteur

Cher Monsieur

Merci à vous de nous avoir accordé votre confiance.

En espérant que tout se passe pour le mieux.

Bien à vous.