



Logement non décent / ne peut pas partir

Par po66366

Bonjour,

Je suis actuellement locataire d'un logement dont il est spécifié dans le bail que je n'ai le droit de partir avant la date de fin de celui-ci sauf si je trouve un autre locataire.

Cependant, depuis le 09 mars 2023, j'ai des problèmes d'électricité dans le logement ou j'habite (panne de chauffage, coups de jus?) j'ai averti ma propriétaire qui selon elle aurait contacter un électricien dont je n'ai des nouvelles seulement depuis vendredi 14 mars 2023.

Depuis jeudi 13 mars 2023, je n'ai plus ni d'eau chaude, ni de plaques de cuisson.

J'ai donc demandé à ma propriétaire de me laisser partir, celle-ci me répond que si je pars, elle ne me rendrait pas la garantie ou me la rendrait en plusieurs fois car je la lui ai versé en plusieurs fois également.

Merci de me dire quels sont mes droits.. Ai-je le droit de partir en récupérant ma caution malgré le fait qu'il y ait cette clause ?

Je ne peux pas rester dans cette situation?

Merci par avance de vos réponses.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les baux d'habitation sont très encadrés par la loi [[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310?init=true&page=1&query=89-462&searchField=ALL&tab_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310?init=true&page=1&query=89-462&searchField=ALL&tab_selection=all)]loi du 6 juillet 1989[/[url](#)].

Vous avez le droit de donner congé à tout moment avec un délai de préavis de trois mois voire un mois seulement en certains cas, dont celui du logement indécent mais qu'il faudrait faire reconnaître par une décision administrative ou judiciaire.

Vous avez donc le droit de partir et la propriétaire ne pourra vous retenir en vous menaçant de ne pas vous rendre le dépôt de garantie.

D'ailleurs, même si vous abandonnez le dépôt de garantie, vous auriez tout de même, me semble-t-il, intérêt à déménager pour vous installer dans un logement en bon état.

Je vous conseillerais cependant de demander à un huissier (maintenant commissaire de justice) de procéder à l'état des lieux de sortie, ce qui est votre droit.

Vous pourrez avoir des difficultés pour récupérer le dépôt de garantie mais vous pouvez saisir la justice. Il ne faut pas hésiter à le faire en certaines circonstances telle que celle que vous exposez.

Par po66366

Bonjour,

Merci de votre réponse, cela m'embête un peu d'abandonner 860? de garantie? qu'elle a en plus encaissée?

La clause dans le bail n'est donc pas valable ?

Comment puis-je lui mettre la pression afin qu'elle me laisse partir ?

Par Nihilscio

Je comprends qu'abandonner 860 ? vous ennuie. Mais il faut être conscient que, pour récupérer le dépôt de garantie, vous aurez probablement des difficultés et qu'il faudra peut-être en passer par le tribunal.

La clause dans le bail est illégale et réputée non écrite.

Inutile de chercher à mettre la pression sur votre propriétaire. Vous lui adressez un congé, c'est tout, par lettre recommandée, de préférence en envoyant la lettre par la voie électronique ce qui vous permettra de conserver une preuve du contenu de la lettre. Si la propriétaire ne retire pas la lettre, il vous faudrait notifier le congé par acte d'huissier.

Par janus2

Merci de votre réponse, cela m'embête un peu d'abandonner 860? de garantie? qu'elle a en plus encaissée?

Bonjour,
Est-ce bien un bail sous loi 89-462 à titre de résidence principale du locataire ? Est-ce une location vide ou meublée ? Il est tout à fait normal que le dépôt de garantie soit encaissé, c'est toujours ainsi, le chèque est encaissé dès la prise de bail et la somme vous est rendue lors de votre départ, moins bien sur les éventuelles retenues.

Par po66366

Oui c'est un bail de résidence principal et celle-ci est meublée.

La clause est-elle illégale comme le dit Nihilscio plus bas ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ne cédez pas au chantage.
A savoir : la loi est d'ordre public, ce qui veut dire que ses dispositions priment toujours sur les clauses d'un bail.

Voici quelques extraits utiles de la loi n°89-462 :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé,(article 6)

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15.(article 12 si bail vide)

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois,(article 25-8 si bail meublé)

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.(article 22)

Vous pouvez décider de :

- Exiger du bailleur les travaux de mise en conformité :

modèle de lettre sur ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042[/url]

- Donner votre congé à l'aide d'un modèle sur ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168[/url]

- exiger la restitution du dépôt de garantie et les pénalités de retard (10% par mois) :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Et pour tout confirmer :

- Consulter votre ADIL (gratuit)

Par yapasdequoi

A savoir : la loi est d'ordre public, ce qui veut dire que ses dispositions priment toujours sur les clauses d'un bail.

Par yapasdequoi

"Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois,(article 25-8 si bail meublé)"

Le texte complet :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009719/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009719/[/url]

Par janus2

La clause est-elle illégale comme le dit Nihilscio plus bas ?

Oui, tout à fait. La loi 89-462 est d'ordre public ce qui veut dire que l'on ne peut pas y déroger même par convention ou contrat. Toute clause contraire à cette loi est réputée non écrite.

Le loi permet au locataire d'un meublé de donner congé à tout moment en respectant un préavis d'un mois. Vous devez signifier votre congé au bailleur par lettre recommandée ou remise en main propre contre décharge ou encore en passant par un huissier (commissaire de justice).

Par janus2

Vous avez le droit de donner congé à tout moment avec un délai de préavis de trois mois voire un mois seulement en certains cas, dont celui du logement indécents mais qu'il faudrait faire reconnaître par une décision administrative ou judiciaire.

Bonjour Nihilscio,

Pouvez-vous préciser quel texte prévoit un préavis réduit à un mois en cas de logement indécents ?

Par yapasdequoi

Il s'agit d'un meublé.

Le préavis du locataire est de 1 mois. Sauf si le logement est reloué.

"Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur."

Par janus2

Il s'agit d'un meublé.

Le préavis du locataire est de 1 mois. Sauf si le logement est reloué.

Oui, ça d'accord, je l'ai dit aussi plus haut.

Ma question est pour Nihilscio qui a écrit :

Vous avez le droit de donner congé à tout moment avec un délai de préavis de trois mois voire un mois seulement en certains cas, dont celui du logement indécents mais qu'il faudrait faire reconnaître par une décision administrative ou judiciaire.

Par yapasdequoi

Est-ce utile de brouiller la compréhension par des commentaires hors sujet ?

En meublé comme en vide, il n'y a pas de clause pour quitter le logement sans préavis, sauf en cas d'arrêté de péril avec interdiction d'habiter.

Lire ici :

[url=https://www.ecologie.gouv.fr/locataire-peut-il-quitter-logement-sans-preavis]https://www.ecologie.gouv.fr/locataire-peut-il-quitter-logement-sans-preavis[/url]

Par janus2

Est-ce utile de brouiller la compréhension par des commentaires hors sujet ?

Les réponses à la question ont été données.

Il me semble important d'éclaircir ce point là car perso je ne connais pas le texte en question et cela peut être utile à d'autres (un forum sert aussi aux autres, pas uniquement à celui qui pose la question).

Si vous connaissez le texte en question, rien ne vous empêche de le donner...

En meublé comme en vide, il n'y a pas de clause pour quitter le logement sans préavis

Nihilscio parle d'un préavis réduit à un mois (en vide donc) pas de quitter le logement sans préavis.

Par yapasdequoi

Voir le lien fourni.

S'il y a arrêté de péril, il faut quitter les lieux immédiatement, pas dans 1 mois ... Et le relogement est à la charge du bailleur.

Par Nihilscio

Pouvez-vous préciser quel texte prévoit un préavis réduit à un mois en cas de logement indécents ?

Il n'y en a pas. C'est une erreur de ma part. Le locataire d'un logement indécents peut partir sans préavis.

Par yapasdequoi

cc 1724

"Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail."

sous-entendu :

- obtenir la preuve (constat d'huissier/arrêté de péril)
- saisir le tribunal pour résilier le bail

Par janus2

Le locataire d'un logement indécents peut partir sans préavis.

Ce n'est pas si simple en fait, il y a une procédure à suivre qui peut durer aussi longtemps, voir plus qu'un préavis. L'intérêt n'est donc pas évident...

Départ du locataire sans préavis : les démarches à respecter

Le locataire doit, toutefois, au préalable, vous avoir averti de la situation délicate du logement et vous avoir demandé de réaliser les travaux pour rendre le logement à nouveau habitable.

Face à votre refus ou à votre silence, le locataire devra vous adresser une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception. Si vous ignorez cette démarche, il pourra engager une procédure :

Auprès de la commission départementale de conciliation ou du tribunal d'instance en cas de logement non-décent ;
Auprès du maire de la commune où se situe le logement, en cas d'habitat en péril ou insalubre.

Les Pouvoirs Publics vous rappelleront vos obligations et si vous persistez à ne pas réaliser les travaux de remise en état de salubrité dans les délais ordonnés par le maire, votre locataire aura le droit de quitter le logement sans préavis.

Par yapasdequoi

on est d'accord.

Par Nihilscio

Si le logement est réellement indécemment et que le locataire peut en apporter la preuve, on tombe dans le droit commun des contrats et les dispositions prévues en cas d'inexécution du contrat, notamment l'article 1126 du code civil qui permet au débiteur de résilier le contrat à ses risques et périls. Je vois mal un juge condamner un locataire ayant rompu le bail sans respecter le délai de préavis à payer le loyer jusqu'au dernier jour de ce délai. De toute façon, changer de logement prend un certain temps et un mois est vite passé.