



## Manquement des obligations de mon bailleur.

-----  
Par Clochette

Bonjour. Je suis locataire dans mon logement depuis 4 ans, mon bailleur n'a jamais voulu faire venir de professionnels pour faire les réparations qui lui incombait.

Fuite d'eau, infiltrations, fenêtres vétustes et.. Un logement sans VMC et des factures d'électricité hallucinantes l'hiver. J'ai signalé ma situation aux services d'hygiène. Un rapport a été établi par la mairie lui demandant de faire les travaux dans un délai de 2 mois..photos et preuves à l'appui, ils démontrent en effet 9 infractions aux articles du règlement sanitaire.

J'ai fait ce signalement sur histologe, comme conseillé aux permanences de l'ADIL.

Mon bailleur qui a toujours été menaçant avec moi (pas de travaux, si vous êtes pas contente ..partez!!)

Je suis depuis peu au chômage, seule avec 2 enfants. Il m'a envoyé un courrier recommandé me demandant de partir car il désire vendre. Je conteste ce courrier car il manque beaucoup d'informations, c'est à peine si il connaît le numéro de mon appartement. Et manque également la notice de l'article 15, ou il est censé me prouver qu'il vend bien.

Suite à ça, me réponds par messagerie vocale, qu'il me mets au tribunal car il ne m'a pas proposé la vente.

Pas du tout.

C'est le monde à l'envers.

J'ai tenté à plusieurs reprises de l'appeler quand j'avais des problèmes dans le logement, il ne me répondait jamais.

Pas une seule quittance de loyer et reste sourd malgré les demandes à l'amiable que je lui ai fait.

Je vais partir de toutes manières, je n'ai plus les moyens de payer des factures d'électricité pour cet hiver.

Mais la ,en plus de n'avoir rien fait, à part me menacer, c'est moi me retrouverais au tribunal ?

Quels sont mes droits?

Je précise être à jour dans mes loyers.

Louer un meublé, mais bail de 3 ans.

Pas en situation de protection.

Merci de m'avoir lu.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

C'est bien un bail loi 1989 ?

Quelle est la date exacte de début du bail ?

Si le bail mentionne une durée de trois ans, le congé ne pourra prendre effet qu'au terme du renouvellement en cours, donc dans votre cas dans environ deux ans... Même si ce congé était valide, il semble ne pas avoir d'effet immédiat.

N'importe qui peut vous envoyer au tribunal pour le motif de son choix, mais ça ne veut pas dire qu'il va avoir gain de cause.

Votre charmant bailleur, au vu de ce que vous dites, n'aurait aucune chance de gagner. Soit il connaît très mal la loi, soit il essaye de se débarrasser de vous à peu de frais, afin de s'éviter de coûteux travaux, et peut-être une condamnation judiciaire.

Retournez voir l'ADIL pour lui montrer ce congé et vous faire conseiller.

Si vous avez une protection juridique avec un de vos contrats d'assurance, contactez-la pour avoir un soutien juridique.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez peut être droit à une aide juridictionnelle ?

Parce que si le bailleur saisit le tribunal, il faudra bien vous défendre...  
qu'il me mets au tribunal car il ne m'a pas proposé la vente.  
Je ne comprend pas pour quel motif il saisit le tribunal ?

Vous pouvez contester le congé pour vente, pour certaines irrégularités, mais encore faut-il les identifier et les prouver.  
La fameuse notice n'est obligatoire que pour une location vide, pas pour un meublé.  
Et dans un logement meublé le congé pour vendre ne vaut pas offre de vente au locataire.

Quelle est la date d'échéance du bail ? Pour un meublé le préavis est de 3 mois avant cette date. Est-ce que ce délai a été respecté ?

Mais comme vous avez l'intention de partir, est-il bien utile de vous lancer dans cette procédure ?

selon l'article 25-8 :

"Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur."

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Clochette,

1. Nous allons vers le réchauffement. Les notes d'électricité devraient redevenir normales.
2. Il semble que le bailleur ne puisse pas vous mettre dehors avant une paire d'année. Vous avez donc un peu de temps devant vous. Il va falloir bien l'utiliser.  
Sur ce sujet, lire l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989.
3. La première démarche est via la Mairie. Le propriétaire a eu deux mois pour faire la mise en conformité. Où en est ce délai ? Dans tous les cas, ce délai est trop court pour arriver à vous mettre dehors AVANT. Il faut faire constater que les travaux n'ont pas été fait et faire prendre un arrêté avec une astreinte par la mairie (une somme que le bailleur devra payer chaque jour s'il ne fait pas faire les travaux).  
Vous pourrez alors passer un ou deux hivers à suivre dans de meilleures conditions et organiser votre départ.
4. Votre chômage étant récent, vous n'avez sans doute pas encore fait le tour des aides. Il faudra y penser.
5. Ce genre de bailleur-requin utilise la menace pour vous faire plier. Ne vous laissez pas impressionner. Cependant, évitez les demandes injustifiées. ET donc, vérifiez bien avant de faire quoi que ce soit. Par exemple, le logement étant meublé, vous ne disposez pas du droit de préemption. Mais cela ne vous empêche pas de faire une proposition d'achat, sans priorité particulière.