



Propriétaire refuse la résiliation du bail

Par manaldk

Le bailleur nous, ma mère et moi, a fait visiter le logement en plein travaux, que lui et sa fille réalisaient eux-mêmes et on n'avait rien constaté à ce moment-là.

15 jours après la signature du bail, la moisissure commença à se former à différents endroits ce qu'on avait signalé au bailleur qui a envoyé sa fille (la gérante) et nous a dit que tout cela était de notre faute et que c'était un manque d'aération qui a causé cela alors qu'on aérerait bien le logement malgré le fait qu'on habite juste en face de la gare et qu'il y a le bruit des trains matin et soir. Sa réponse était d'enlever la moisissure sur la surface avec de l'eau de Javel. Cela n'a pas amélioré la situation et cette exposition à la moisissure n'a fait qu'aggraver mon problème de sinusite chronique.

De plus, on a trouvé des puces dans mon matelas qu'on a dû jeter, sachant qu'on n'a pas d'animaux et que jamais un animal s'est introduit dans notre logement. En effet, ces puces m'ont piquées, un traitement médical m'a été prescrit et un certificat médical m'a été remis par mon médecin.

Le bailleur refuse de faire les travaux d'isolation nécessaires malgré que l'humidité impacte ma santé et celle de ma mère et nous rejette toute responsabilité.

Ma mère et moi avons commencé à chercher un logement depuis le mois de mars et avons informé le bailleur que si l'on trouvait un autre logement qu'on allait donné congé et partir. Sauf que ce dernier nous a dit qu'on a signé un bail pour une durée minimum de 1 an et donc qu'on ne pouvait pas partir avant.

Or, d'après l'article 12 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, Ma mère et moi (locataires) pouvons résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15.

On a donné congé à notre bailleur via une lettre recommandée avec accusé de réception.

La réponse de notre bailleur était la suivante: "Concernant le contrat de location, selon la clause résolutoire signée "L'ENGAGEMENT IRREMEDIALBLE DE LOCATION EST DE MINIMUM UNE ANNEE. CLAUSE ACCEPTEE PAR LE LOCATAIRE ET SANS LAQUELLE LE CONTRAT N'AURAIT PAS ETE CONCLU.", ce dernier ne peut être résilier qu'après un minimum d'une année d'occupation."

Vivre dans un logement pareil à des effets néfastes sur la santé de ses occupants. Dans ce cas, que dois-je faire? Quelle instance dois-je saisir? Et quelles démarches dois-je entreprendre?

Le bailleur a raison de me retenir dans un tel logement jusqu'à terme du contrat?

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le bailleur ne peut pas vous imposer de rester 1 an.

De plus vu ce que vous présentez il est probablement non décent, ou même insalubre.

Vous pouvez le signaler à la mairie et/ou à la préfecture qui peuvent imposer les travaux au bailleur.

Toutefois vous avez donné votre congé et donc vous partez à la fin du préavis et ensuite vous ne devez plus rien.

Ce n'est pas l'article 15 qui s'applique pour un logement meublé, c'est le 25-8.

Mais ceci ne modifie pas votre droit à la résiliation.

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

"Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois,"

"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."

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL.

Par Nihilscio

Bonjour,

"L'ENGAGEMENT IRREMEDIALBLE DE LOCATION EST DE MINIMUM UNE ANNEE. CLAUSE ACCEPTEE PAR LE LOCATAIRE ET SANS LAQUELLE LE CONTRAT N'AURAIT PAS ETE CONCLU."

Cette clause n'est pas compatible avec les dispositions de la loi indiquées par Yapasdequoi.

Or, selon l'article 6 du code civil : On ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes moeurs.

La loi du 6 juillet 1989 est d'ordre public voir ses articles 2 et 25-3.

Conclusion : la clause vous engageant irrévocablement pour un an est réputée nulle et non écrite.

Le délai de préavis est de trois mois, pouvant être réduit à un mois en certaines circonstances, zone tendue notamment, pour un logement vide et d'un mois pour un logement meublé.

Par manaldk

Bonjour,

Merci pour vos réponses. J'ai oublié de préciser mais le logement a été loué vide.

Dans ce cas, vu qu'il refuse de résilier le contrat, je fais comment pour partir et restituer le logement (état des lieux de sortie et restitution des clés). Est-ce que je peux saisir un conciliateur de justice?

Cordialement,

Par yapasdequoi

OK. Donc c'est bien l'article 15 qui s'applique.

Vous devez un préavis de 3 mois (cas général)

sauf si vous êtes dans un cas de préavis réduit ?

La date de réception du congé est le début du préavis.

Si le bailleur refuse de venir faire l'état des lieux, vous contactez un huissier qui recevra vos clés et fera l'état des lieux à frais partagés.

Le conciliateur n'est pas utile.