



Soucis avec le propriétaire ?

Par shxina

Bonjour,

Cela fait maintenant 3 ans que j'occupe un appartement étudiant dans le cadre de mes études. C'était mon premier appartement, premières fois chez soi, un début de vie d'adulte quoi.
donc j'ai un peu pris le premier qu'on me proposait sans faire attention aux détails. Surtout que j'étais prise par le temps car j'avais déjà l'école, le travail et manquait plus que le logement.
premièrement, lors de la visite il n'y a pas eu d'état des lieux, j'ai pris quelques photos moi même (mais pas de tout malheureusement)

J'ai toujours payé mon loyer en temps et en heure, et je ne pense pas être un locataire très dérangeant. Pour dire, pendant des nuits entières je n'arrivais pas à dormir car les appartements ne sont pas insonorisés donc j'entendais toutes les conversations de mes voisins vivant la nuit.
je suis même partie acheter un casque Sony anti bruit.
J'ai finalement envoyé un message à mon propriétaire car je n'en pouvais plus du bruit, il m'a dit qu'il allait leur dire mais bon ça n'a rien changé.

ensuite, j'ai beau aérer, nettoyer de la moisissure revient dans la douche puis au niveau des fenêtres, j'ai plein de photos.
la douche étant dans la même pièce que mon lit (c'est un deux pièces 19 mètres carrés)

?je sens parfois des odeurs de remontées puis je vis dans la moisissure quoi. Un jour j'ai osé et lui ai dit, il m'a dit qu'il ne pouvait rien faire et qu'il fallait juste aérer plus. Ok.

?Je n'ai rien dit de plus. Puis, le 4 juin dernier, le volet coulissant devant ma porte à lâché. Je l'ai appelé car j'étais littéralement bloquée dans l'appartement vu qu'on ne peut passer que par la.
il me dit qu'il est pas dans les parages (il a une autre maison ailleurs) je n'ai qu'à passer par la fenêtre (l'appartement est au premier étage, ce n'est pas haut certes mais la seule fenêtre est au dessus de plusieurs buissons) et si j'étais handicapée ? Si j'avais un problème à la jambe comment j'aurais fais ?
au final je devais sortir donc je suis passée par la fenêtre, fin d'après midi il me dit qu'il rentre finalement est ce qu'il pourrait passer ? J'accepte, et devinez quoi, il m'a demandé comment j'ai fais pour passer par la fenêtre car il n'y arrivait pas, il a du aller chercher une échelle.

bref. Donc il a enlevé le volet, m'a dit qu'il le remplacerait, et ça fait donc depuis tout ce temps que je n'ai plus de nouvelles.
?en sachant que j'ai du me débrouiller sous des 40 degrés, je me suis tapée la canicule avec cet appartement où le soleil tape bien sur le volet que je n'ai plus depuis un mois et demi Bientôt.
?je lui ai envoyé un message le 1^{er} juillet il m'a dit que c'était commandé mais que de toute façon il ne pourrait pas l'installer de suite car il n'est pas dans le coin.

je n'ai pas payé le loyer de juillet, je suis censée partir le 7 septembre je crois que je peux aller me faire voir avec le volet qu'il ne le mettra que pour le prochain locataire.

que faire ? je pense avoir été assez gentille avec lui mais je pense que c'est la goutte de trop.

Par yapasdequoi

Bonjour,
un appartement "étudiant" ? qu'entendez-vous par là ? le bail est-il soumis à la loi 89-462 ? (c'est écrit dessus)

Concernant l'état des lieux : sans état des lieux d'entrée, le logement est réputé remis en bon état. Vos photos ne serviront à rien.

Il faudra donc rendre le logement en bon état, pas mal de nettoyage des moisissures sera nécessaire (vinaigre blanc et huile de coude).

Vous ne dites pas la cause de la panne du volet. Eventuellement ce serait à votre charge : les menues réparations sont à la charge du locataire, mais pas le remplacement.

Lorsqu'il y a un problème, il faut le signaler au bailleur par courrier RAR (nuisances sonores, manque d'aération, odeurs, etc).

Mais rien ne vous interdit de faire appel à un réparateur pour un volet, surtout si vous êtes piégé à l'intérieur. Dans ce cas, vous ne pourrez pas demander de remboursement au bailleur, mais vous éviterez les acrobaties dangereuses.

Vous n'avez pas le droit de suspendre le paiement du loyer. Vous pouvez demander un dédommagement au delà de 21 jours sans réparation. Mais comme vous n'avez pas de preuve de la date de démontage du volet, ce sera au bon vouloir du bailleur.

Vous partez début septembre : vous avez donné congé ? le propriétaire a donné congé ? c'est la fin du bail ? Prenez rendez-vous à l'avance pour rendre les clés et nettoyez à fond

Pour plus d'informations, vous pouvez consulter votre ADIL.

Par hideo

Bonsoir,

Avez vous signé un bail de location ??

Gardez bien les preuves de paiement des loyers ,car depuis 3 ans bail ou pas ,vous pouvez vous défendre .

Une bail de location verbal peut être prouvé par l'encaissement des loyers ou par les témoignages de tiers, comme le voisinage ou le gardien de l'immeuble.

Bail verbal et jurisprudence

Si la loi n'autorise pas de bail verbal, la jurisprudence reconnaît sa validité sous certaines conditions. Cela signifie qu'elle applique les règles du contrat de location écrit. Ainsi, les clauses résolutoires ne peuvent être utilisées, car elles doivent obligatoirement être écrites pour être valables.

Même chose pour l'état des lieux

Même sans état des lieux les photos peuvent prouver que le logement est très vétuste ,donc ne peut pas être louée en l'état .Voir même insalubre.

Si pas de bail écrit, il n'existe pas de clause résolutoire en cas d'impayés,c'est le risque d'un bail verbal.

Aucune sanction n'est prévue en cas de non signature de bail avant 2024

Cordialement

Par yapasdequoi

Avec ou sans bail écrit, le code civil s'applique !

Article 1731

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Les photos non certifiées par un huissier ne prouvent rien.

Inutile de donner de faux espoirs.

Par hideo

Bonjour,

<https://avocat-tv.com/les-nouvelles-regles-du-bail-verbal-ce-que-locataires-et-proprietaires-doivent-absolument-savoir-en-2025/>

Même sans état des lieux le locataire pourra démontrer que le logement n'était pas aux normes. dès le début du bail .

Un simple constat d'huissier suffira à démontrer la bonne foi du locataire ,si besoin avec un expert ,au frais de propriétaire.La charge de la preuve repose uniquement sur le bailleur .La procédure est simplifiée

Cordialement

Par yapasdequoi

Si vous croyez tout ce qui s'écrit sur internet c'est votre choix.

Par hideo

Bonjour,
@yapasdequoi

merci d'avoir attiré mon attention sur le lien.

Effectivement ,ce lien ne semble pas fiable du tout ,et ne vient pas d'un cabinet d'avocat connu .(avocat TV????,pas d'adresse du cabinet ,informations erronées ,textes de loi introuvable)

Dans le cas de notre étudiante , d'après le descriptif ,le logement n'est pas conforme (pas de DPE,donc pas de classement).Le DPE est obligatoire ,même pour les anciens baux.

Depuis la loi du 09 avril 2024 n°2024-322 les contrats de locations oraux sont formellement interdit sous peine de lourdes sanctions.Pour ceux existants à cette date ,sur simple demande en LRAR ,le locataire peut exiger un bail écrit ,et le bailleur doit s'exécuter immédiatement.

Le bail existant (oral ou pas) n'est donc pas applicable en l'état et notre étudiante n'a rien à craindre concernant l'état des lieu de sortie .

Le bailleur n'osera pas aller en procédure ,car il connaît certainement les risques d'une telle aventure .Il suffit d'un simple constat de commissaire de justice(huissier) pour prouver la vétusté des lieux.

Cordialement

Par yapasdequoi

Vos affirmations sont rassurantes, mais ne sont étayées par aucun texte.

Ce n'est pas correct de bercer d'illusion l'interlocuteur.

Par kang74

Bonjour

Yapadequoi a raison, en l'absence d'état ds lieux l'appartement est présumé donné en bon état .

On ne sait pas quel type de bail a été signé , et personne n'a parlé d'absence de bail et /ou de dpe .

Par contre on sait que sauf constatation d'insalubre par les organismes, le locataire doit payer son loyer jusqu'au bout .

Par de là, laissez croire que cela passerait crème, qu'on ne poursuivra pas la locataire pour des faits que vous imaginez, c'est quand même assez temeraire ...