



Logement insalubre

Par herve38380

Bonjour, je vous expose mon problème.

Mon fils 25 ans qui habite en Isère vient de décrocher un emploi sur Cannes et dans l'urgence, il a trouvé à louer une chambre de 9m2 pour 450€/mois avec un préavis qu'il a signé pour 1 an.

Il a loué d'après photos car il habite trop loin et c'était urgent.

Il arrive hier soir pour récupérer le logement. Un voisin lui a remis les clés et le propriétaire n'était pas sur place pour faire l'état des lieux.

A la découverte de la chambre, de la moisissure de partout, une électricité d'un autre temps.

Ma question, comment dénoncer le contrat et se faire rembourser la caution de 450€ qu'il a donné.

Merci.

Par Nihilscio

Bonjour,

Pour faire déclarer que le logement est indécemment ou insalubre, il faut saisir l'autorité administrative compétente, préfet ou maire, ou le tribunal. Cela prend un certain temps et l'issue n'est pas certaine.

Le plus simple, le plus sûr et le plus rapide est de trouver un autre logement et de donner congé.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ayant signé un bail, la seule manière de le résilier est de donner congé et respecter le préavis.

L'état des lieux d'entrée contradictoire doit être fait sinon tout est supposé remis en bon état. Il aurait dû refuser de prendre les clés !

Maintenant il peut demander un état des lieux par huissier à frais partagés, sinon à son départ le bailleur peu scrupuleux va en plus lui facturer la remise en état !

Par herve38380

Facturer la remise en état paraît compliqué en constatant que la moisissure date de plusieurs mois et l'électricité n'est plus aux normes depuis plusieurs décennies. Il a signé il y a seulement 5 jours et le début de location doit débuter que demain.

Il va faire son courrier recommandé avec accusé de réception avant les 10 jours suivant la signature du bail en dénonçant les points qui vont pas et l'insalubrité et ensuite contacter les services de la préfecture et de la mairie.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ces dix jours sont le délai dans lequel le locataire peut compléter l'état des lieux. Pour compléter l'état des lieux, encore faut-il qu'il y en ait un. Il serait nécessaire d'exiger un état des lieux, contradictoire bien entendu.

Par yapasdequoi

A toutes fins utiles :

Article 3-2

Modifié par LOI n°2023-668 du 27 juillet 2023 - art. 10

Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par le commissaire de justice au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.

etc