



Résiliation de bail immédiat location insalubre

Par Toyaya

Bonjour

J'ai signé un bail le 26/09/2015 pour une location d'un appartement situé dans le sud. Lorsque je l'ai visité la première fois l'agent immobilier était très pressé et je n'ai pas eu le temps de tout bien voir.

Puis je suis revenue pour l'état des lieux avec un expert un mois plus tard. Ne vivant pas sur place j'avais un train à reprendre peu de temps après.

Je cherchais depuis très longtemps un appartement dans ce coin et celui ci semblait vraiment cocher tous les critères.

J'ai bien précisé toutefois que je ne pouvais pas déménager tout de suite. Déménagement prévu en décembre 2015.

Toutefois, j'étais dans le coin la semaine du 13/10. Le jeudi 16 je me suis donc rendue à l'appartement puisque j'avais désormais les clés. Sur place, j'ai découvert un appartement vraiment sale (plomberie: évier lavabo), un sac papier sous un meuble cuisine avec quelques miettes dedans. Et cerise sur le gâteau: la présence de blattes. Quelques unes mortes d'autres vivantes.

Cela m'a beaucoup secouée car je ne pensais pas trouvé un logement insalubre. J'ai réfléchi et ai décidé de ne pas m'installer dans l'appartement.

À cela s'ajoute d'autres petits couacs type: la loggia qui ne se ferme pas ni ne se verrouille (alors que je l'avais signalé), le compteur d'eau inaccessible sans risquer de se couper la main (sous une trappe d'égouts très lourde).

J'ai contacté l'agence mandatée pour l'appartement pour signaler tout ça. Ils doivent faire venir une société de désinsectisation puis de nettoyage pour me permettre d'avoir un appartement propre et sain.

Chose qui aurait dû être faite depuis le début avant de mettre le logement en location.

En parlant avec la voisine de palier, elle m'a raconté avoir plusieurs fois signalé à mon propriétaire la présence de blattes. Mais il disait qu'il n'y avait rien.. elle l'a vu un jour tout sortir de chez lui pour tout nettoyer. Ce qui laisse penser qu'il en avait chez lui aussi (il vit en dessous). Ce problème est connu depuis plusieurs années.

Quand on met un appartement en location, l'agence et le propriétaire ne doivent il pas s'assurer de la propreté et du bon état de l'appartement? Venir voir entre deux passages de locataires?

Pour tout cela, j'envoie à ce jour un recommandé à l'agence pour résilier mon bail immédiatement sans préavis (je pense que je peux?) et demande également le remboursement des sommes versées : frais d'agence (qui n'a pas fait son travail), caution, loyer de septembre (du 26 au 30) et le loyer d'octobre , un total de 2392 euros. Car à cause d'eux tout mon projet est mis en pause, je dois être hébergée si je ne trouve pas un autre logement d'ici décembre. Il me faut également de quoi me retourner. Je refuse de laisser cet argent au propriétaire qui a été plus que négligeant voir dangereux (les blattes sont porteuses de maladies)

Je voudrais donc être sûre que la loi est de mon côté pour demander tout cela.

Merci beaucoup par avance

Par yapasdequoi

Bonjour,

Cette location est-elle soumise à la loi 89-462 ? ou est-ce une résidence secondaire ?

Par Toyaya

Ça devait être ma résidence principale

Le bail a été signé c'est une location à l'année.

Mais il s'avère qu'il est insalubre et qu'il m'a été loué dans cet état avec les blattes comprises que je n'avais pas vues la première fois bien sûr

Par yapasdequoi

Vous avez signé l'état des lieux qui ne mentionnait pas les insectes.

Il est donc à votre charge de traiter le logement et ce n'est pas un motif de résiliation du bail.

Si vous ne voulez plus louer ce logement, vous pouvez donner votre congé à tout moment et sans justificatif, mais devrez respecter le préavis, sauf si le logement est reloué avant la fin de celui-ci.

Vous dites "location à l'année", c'est donc une location meublée ? Le préavis est selon la loi 89-462 de 1 mois.

Par Toyaya

Alors non pas du tout: c'est déjà à la charge du propriétaire pas du locataire. Enfin, justement il m'a été caché l'insalubrité de l'appartement alors que le propriétaire était au courant des blattes.

Vous pensez bien que si cela avait été précisé sur l'état des lieux je n'aurais pas pris l'appartement.

Je vais me rapprocher de l'Adil qui sera sûrement plus au courant

Merci

Par yapasdequoi

En posant la question vous pensiez qu'on vous donnerait raison ?

Vous faites erreur.

Le décret 87-713 indique les charges locatives et notamment :

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

C'est à vous de démontrer l'insalubrité et que les insectes étaient présents avant la signature du bail. L'état des lieux pouvait même être complété dans les 10 jours, vous ne l'avez pas fait.

Et le préavis de 1 mois pour une location meublée est défini par l'article 25-8 de la loi 89-462.

"I. ? Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois."

Il n'y a pas de résiliation sans préavis, sauf décision de justice... Toutefois plusieurs JP ne vont pas dans votre sens.

Par Toyaya

Pas la peine de le prendre de cette manière.

Je vous dis que c'est le propriétaire qui prend à sa charge la désinsectisation et le nettoyage. L'appartement a été loué insalubre et j'ai des témoins qui peuvent appuyer le fait que les blattes étaient déjà présentes. Un état des lieux ne dure pas plusieurs jours, je ne suis pas sur place car je vis dans une autre ville. Donc non je n'ai pas vu les blattes avant. Or elles sont présentes dans l'immeuble depuis longtemps et le propriétaire n'a pas voulu régler le problème. Mais ça je l'ai su après, après avoir signé le bail.

Merci quand même de m'avoir répondu. Je n'attends pas à ce qu'on me donne raison mais qu'on m'éclaire c'est tout. Et je pense sincèrement être dans mon droit oui. J'irai me renseigner ailleurs.

Bonne soirée

Par janus2

Bonjour,

Malheureusement, Yapasdequoi vous a bien renseigné. C'est l'état des lieux qui fait foi. Si vous avez signé ce document sans qu'il ne soit relevé le moindre problème (saleté, présence de nuisibles), le logement est réputé avoir été dans cet état. Comme il vous a été dit, vous pouviez demander à modifier l'état des lieux dans les 10 jours, après c'est trop tard, il fait foi.

Vous ne pouvez pas exiger la résiliation du bail sans préavis et le remboursement des sommes engagées.

Seul un accord amiable avec le bailleur serait possible...

Par yapasdequoi

L'ADIL ne vous dira pas autre chose.
Comme déjà dit : si le logement est reloué, vous n'aurez pas besoin de payer le mois de préavis.

I. ? Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.

...
Pendant le délai de préavis, le locataire ()est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de 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.(article 25-8)

Légalement c'est tout.

Evidemment vous pouvez trouver un arrangement amiable avec le bailleur pour vous rembourser ceci ou cela, mais c'est à son libre choix.

Par Toyaya

Merci pour votre retour.
Or je n'étais pas sur place les 10 jours après l'état des lieux puisque je ne vis pas dans la même ville.
Je trouve cela honteux de louer un appartement sans venir prendre le temps de venir vérifier que tout est ok. Il y avait des débris sous les meubles que bien sûr, j'ai vu après. Peut être est-ce pour cela que l'état des lieux a été si bref.
Je pense quand même essayer un accord à l'amiable.
Bonne soirée

Par yapasdequoi

C'est normalement l'objectif de l'état des lieux de faire ce type de vérification !
Pourquoi voulez vous inventer autre chose ? il suffit de faire un état des lieux d'entrée sérieusement ...

Par janus2

Peut être est-ce pour cela que l'état des lieux a été si bref.

Un état des lieux contradictoire se fait à deux, bailleur et locataire. Le locataire a tout intérêt justement à ce qu'il soit fait sérieusement et à prendre le temps qu'il faut pour cela.

Par Toyaya

Merci pour votre retour.
Or je n'étais pas sur place les 10 jours après l'état des lieux puisque je ne vis pas dans la même ville.
Je trouve cela honteux de louer un appartement sans venir prendre le temps de venir vérifier que tout est ok. Il y avait des débris sous les meubles que bien sûr, j'ai vu après. Peut être est-ce pour cela que l'état des lieux a été si bref.
Je pense quand même essayer un accord à l'amiable.
Bonne soirée

Par Toyaya

Sauf quand vous ne savez pas vraiment comment se fait un état des lieux d'appartement et que vous faites confiance à l'expert dont c'est le métier.
Bref je vais clore le sujet car je n'ai pas besoin de me sentir davantage coupable de tout sachant que la situation est déjà assez dramatique pour moi.
Merci

Par Toyaya

Sauf quand vous ne savez pas vraiment comment se fait un état des lieux d'appartement et que vous faites confiance à

l'expert dont c'est le métier.

Bref je vais clore le sujet car je n'ai pas besoin de me sentir davantage coupable de tout sachant que la situation est déjà assez dramatique pour moi.

Merci