



Formalites du bail des conseils

Par GLASNOTS

Bonjour

Je souhaiterais savoir lorsque le logement est reconnue indecent par la CAF le bailleur a t il le droit de renouveler le contrat de bail

comment s'y prendre au regard de la CAF

Merci de vos réponses

Par florian15

Bonjour,

Cette Caisse a vérifié et constaté la non décence du logement par défaut d'un ou plusieurs de ses critères.

Elle est en droit alors de consigner l'allocation logement pendant 18 mois à compter du jour de ce constat ou 6 mois renouvelable une fois si ce constat a été enregistré au titre du précédent locataire.

En règle générale, les parties au contrat ont été informées par cette Caisse, l'une le bailleur, de mettre son logement en conformité en regard de l'article 6 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 :

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation » ;

l'autre le locataire, de régler à ce dernier le montant de l'allocation qui ne lui sera plus versée si son bailleur ne s'applique pas à cette disposition légale par laquelle il est tenu.

Pour autant, ce constat par la CAF du logement non décent n'est pas celui du service communal d'hygiène et de santé (SCHS) ou de l'agence régionale de santé (ARS) sur son insalubrité, susceptible de ne plus permettre au bailleur de louer ou renouveler le bail du dit-logement.

Par GLASNOTS

Bonjour

Merci pour ce retour d'info -

je laisse le topic ouvert si d'autres participants y contribuent
Merci et bonne année 2018 à vous

Par GLASNOTS

Bonjour

Pour autant, ce constat par la CAF du logement non décent n'est pas celui du service communal d'hygiène et de santé (SCHS) ou de l'agence régionale de santé (ARS) sur son insalubrité, susceptible de ne plus permettre au bailleur de louer ou renouveler le bail du dit-logement.

la ou j'habite il n'y a pas un service d'hygiene communal -
pour ce qui est de l'ARS - maintes fois je l'ai signalé à la meme vitesse que la mairie de mon lieu d'habitation mes
demandes n'ont donné aucune suite ce qui est dommageable

Par GLASNOTS

Comment s'y prendre pour inserer une image photo
merci

Par florian15

Bonjour,

Vous n'indiquez pas dans votre post quelle est votre réelle intention, rester ou quitter le logement ? ni davantage en
quoi votre logement n'est pas décent mais seulement que répondre à la CAF alors que de ce côté vous ne pouvez agir.

Si vous souhaitez rester au logement : vous devez prendre le chemin classique à savoir, une LRAR gardant copie à
l'endroit de votre bailleur, lui disant qu'en vertu des alinéas a), b), et c) de l'article 6 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est tenu :

- De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au
contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code
civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux,
auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;
- D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que
locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

Que cela n'est manifestement pas le cas au lu du rapport de la CAF.

Que par la présente recommandée, vous le mettez en demeure d'une part :

- de procéder aux réparations suivantes (les lister) sous un délai de 30 jours et,
- d'autre part, vous conformant aux dispositions de l'article 1721 du Code civil qui énonce que :

"Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même
le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail"

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.;

vous lui réclamez une remise mensuelle de loyer d'un montant de xxx ? à titre de la perte du montant de l'AL et celle de
la privation de jouissance paisible du logement.

Ajoutant : Qu'à défaut d'accord ou sans manifestation de sa part, vous entendez former cette requête auprès de la
juridiction compétente.

Pour info :

Cette procédure n'implique pas le présence d'un avocat.

Quant au montant de la privation de jouissance, elle est fixée sur les pièces du logement (surfaces) que vous ne pouvez
occuper par sa dégradation ou que cette dégradation vous est gênante et par jour du prix du loyer à déduire.

Si vous souhaitez quitter ce logement selon le contenu du rapport de la CAF, vous pouvez vous dispenser du délai du
préavis et rien ne vous empêche par la suite de réclamer au bailleur un dédommagement sur le préjudice subi mais à
condition que, préalablement, vous avez déjà demandé au bailleur par LRAR de mette le logement en conformité et qu'il
n'en a pas tenu compte et qu'un constat d'huissier complète celui de la CAF.

Pour ce qui est de poster une photo, je ne sais pas comment faire d'autant que j'ai moi-même parfois du mal à
manipuler la fenêtre de réponse qui ne répond pas à mes intentions.

Par janus2

Si vous souhaitez quitter ce logement selon le contenu du rapport de la CAF, vous pouvez vous dispenser du délai du

préavis

Bonjour,

Il y a, cependant, des formalités à accomplir avant de pouvoir partir sans préavis.

Voir

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31559]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31559[/url]

Avant de pouvoir partir sans préavis, le locataire doit avertir son propriétaire des désordres et lui demander d'effectuer les réparations pour mettre le logement en conformité avec les critères de décence ou de salubrité et qui relèvent de sa responsabilité.

Face au refus ou au silence du propriétaire, il doit lui adresser une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si cette démarche reste sans effet, le locataire doit engager une procédure :

auprès de la commission départementale de conciliation ou du tribunal d'instance en cas de logement non-décent, auprès du maire de la commune où se situe le logement, en cas d'habitat en péril ou insalubre.

Si le propriétaire ne réalise pas les travaux dans les délais ordonnés par le tribunal d'instance (en cas de logement non-décent) ou le maire (en cas d'habitat en péril ou insalubre), le locataire peut quitter son logement sans préavis.

Il doit adresser au propriétaire une lettre de congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le locataire doit fournir des preuves des manquements du bailleur avec son courrier.

Concernant l'insertion de photos, il faut les héberger sur un site prévu à cet effet et utiliser la fonction "ajouter une image" (avant dernier bouton du bandeau).

[img]http://www.forum-juridique.net/images/tribunal.png[/img]

Par GLASNOTS

Bonjour

est ce que je peux informer au tribunal d'instance de la situation et à quel service
Merci de votre réponse

Par florian15

Bonjour à tous,

Janus2, reprenant ma réponse il serait bon de ne pas tronquer mes propos. En effet, j'ai dit ceci :

"Si vous souhaitez quitter ce logement selon le contenu du rapport de la CAF, vous pouvez vous dispenser du délai du préavis et rien ne vous empêche par la suite de réclamer au bailleur un dédommagement sur le préjudice subi mais à condition que, préalablement, vous avez déjà demandé au bailleur par LRAR de mette le logement en conformité et qu'il n'en a pas tenu compte et qu'un constat d'huissier complète celui de la CAF".

Et non pas que, me citant : "Si vous souhaitez quitter ce logement selon le contenu du rapport de la CAF, vous pouvez vous dispenser du délai du préavis.";

ce qui, vous en conviendrez, est une toute autre réponse qui en ce cas, méritait alors d'être largement complétée par vos soins.

Glasnots,non, vous ne pouvez pas informer le tribunal d'instance de votre situation sans vous conformer à la procédure qui consiste comme il vous a été expliqué d' adresser une LRAR à votre bailleur lui demandant la mise en conformité du logement et sans réponse positive ou manifestation de sa part sous un délai seulement de 30 jours vous ai-je dit au lieu de 60 tel que le veut la Loi, car normalement si la CAF a fait son boulot, comme prévu aux articles L542-2 du Code de la sécurité sociale, c'est-à-dire, d'adresser une LRAR à l'endroit du bailleur de la mise en conformité du logement, celle-ci tient lieu de cette demande ; la vôtre (de demande), n'est qu'au cas où ...

Vous pouvez vous faire aider par une association de défense de consommateurs.

Par GLASNOTS

Bonjour

Merci florian15 pour la précision -

le bailleur ne veut rien savoir - il fait la sourde oreille idem pour l'agence immobilière c'est très surprenant c'était une agence au départ du temps en 2013 c'était une agence notariale et il ont scindé et la seconde agence ne fait que de la location et vente dans la même ville avec les mêmes gestionnaires

j'ignore ce que le bailleur veut faire et plusieurs fois j'envoie des mails pour rappeler - en lettre recommandée rien ?

effectivement la notification de la décence a été officialisée en décembre 2015 à ce jour les allocations logement CAF sont suspendues d'un autre côté j'y suis toujours dans ce logement ou le logement est complètement moisi pourquoi tout simplement il y avait deux éléments absents pas de ventilation journalière et pas d'aération journalière et donc j'étais confiné dans ce logement et je me suis heurté avec l'agence ce dysfonctionnement mais 3 ans donc la fin du bail elle voulait mettre sa vmc - ce qui a été fait mais le logement 48^{m²} est complètement moisi y compris mes affaires ce qui ramène quand je suis rentrée dans les lieux c'était tout neuf renouvelé ect à ce jour tout est pourri au quotidien c'est écoeurant

Par florian15

Vous avez vraiment matière à procédure. Et dans ce cas, adressez-vous au bailleur et non à son mandataire.

Par GLASNOTS

Bonjour

en matière de procédure elle a été entamée - j'avais demandé un préjudice moral - de confort et du mobilier puisque 2013 à ce jour je touche le fond en passant par une expertise judiciaire qui s'est avérée favorable puisque le logement présentait un taux d'humidité mural côté rue anormal - pb réglé

il y avait une date butoir de deux mois c'est à dire l'expertise a été faite en juillet 2017 donc en septembre 2017 les travaux auraient dû être faits à ce jour rien n'a été réalisé

- un hiver sans chauffage

-travaux non fait

et comme je reste très sceptique j'ai pour projet de déménager et de rentrer à Paris - j'attends ? à ce niveau là je ne sais pas comment accélérer ma demande c'est mon seul souhait

Par florian15

Bonjour,

Vous êtes économe dans vos explications les lâchant au fil de nos discussions au point que mes réponses ne sont plus tout à fait adaptées à votre situation.

En effet, vous dites maintenant que votre affaire a fait l'objet d'un jugement (expertise judiciaire à moins que celle-ci émane de l'assureur du bailleur à l'encontre du syndic d'immeuble - mur extérieur = partie commune)) et dès lors si le juge n'a pas dans sa décision donné un délai de réparation avec astreinte, la seule façon d'accélérer ce dossier est la voie d'huissier en exécution du dit-jugement mais si votre intention est de partir, cette action ne sert à rien.

Qu'en est-il aussi des dommages-et-intérêts ?

Par GLASNOTS

Bonjour

je m'en excuse je suis très nul dans la formulation et très nul sur des forums - à vrai dire je n'ai jamais été dans des forums sauf dans le domaine animalier - moi même ayant un gros chien - et c'est la première fois que j'ai rencontré un désordre qui à ce jour n'en finit plus

pour ce qui est des dommages et intérêts l'expert a laissé un dommage de 2500euros dont 1000euros pour l'achat de nouveaux meubles

si c'est confirmé je contesterais parce les meubles et tous mobiliers vêtements ect tout était en partie neuf

je ne sais pas comment m'y prendre pour demander un préjudice psychologique de confort de ma santé car j'ai chopé plus d'une dizaine d'infections dont d'une hospitalisation ou j'ai falli mourir c'est tres sérieux - il me semblerait je pense qu'il devrait y avoir un du des loyer depuis que je suis rentrée dans les lieux - moi meme je l'ai manifeste a l'agence immobiliere mais elle n'a jamais rien fait - à ce jour puisque le plafond de la buanderie est completement absorbe d'eau - le plafond de la buanderie c'est le balcon de l'étage supérieur qui est maintenant occupé depuis juillet 2017 Ce qui fait quand il pleut la buanderie devient une pataugeoire - je l'ai signale plus d'une vingtaine de fois ?

Par florian15

Bonjour,

Il s'agit d'une privation de jouissance paisible et possible mise en danger d'autrui mais seul, vous n'aboutirez pas. C'est pourquoi, je vous suggère pour le moins de vous rapprocher d'une association de défense des consommateurs ou mieux, remettre ce dossier à un avocat en usant de votre contrat de protection juridique inséré probablement dans celui dans votre assurance habitation.

Par GLASNOTS

Bonjour Florian15

Merci

Bonne journée