



Insalubrité logement

Par Moi008

Bonjour,
nous venons de reprendre un logement, nous avons signé le bail le 1^{er} decembre. Sans états des lieux. Nous avons repeints. Mais nous ne voulons plus de ce logement nous estimons que les murs sont humide et que le chauffage ne chauffe pas assez. Nous avons envoyé une lettre recomandé au propriétaire pour mettre fin au bail mais il refuse. Nous lui avons dit que nous allons demander la rupture du bail pour "laissé en insalubrité". Nous voulions savoir si nous avons une chance de gagner. Il parait que l'ancien locataire peut etre tenue pour responsable, c'est vrai? nous nous sommes renseignés ils n'ont pas eu d'états des lieux non plus donc je pense que la responsabilité revient au propriétaire.
Qu'en pensez vous?

Par kang74

Bonjour

Vous n'avez rien à justifier : vous envoyez votre lettre de congé en recomandé , vous respectez le préavis et vous demandez un état des lieux à la fin de celui ci .

Simple .

Ce n'est pas vous qui décidez de la salubrité d'un logement, je vous déconseille d'aller sur cette voie , complètement inutile dans le contexte : cela n'existe pas une rupture de bail parce que vous considérez le logement insalubre .

Il n'est pas interdit de ne pas faire d'état des lieux mais vous auriez dû l'exiger, puisque sans état des lieux d'entrée, il est réputé être pris en bon état .

Par Isadore

Bonjour,

Oui, le locataire n'a pas besoin de justifier sa rupture du bail par autre chose que sa volonté d'y mettre fin.

Franchement, au vu de la durée de votre séjour, je ne suis pas sûre que vous ayez grand-chose à gagner à partir sur de l'insalubrité.

En plus "humidité sur les murs" et chauffage "qui ne chauffe pas assez" c'est un peu léger, sauf si l'humidité rend le logement malsain (moisissures) ET ne peut être imputée à une faute du locataire (manque d'aération).

De même pour le chauffage, s'il permet d'obtenir 18°C au centre de la pièce selon la méthode de mesure officielle, c'est bon :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32563]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32563
[/url]

Par Moi008

merci pour vos réponses. Nous ne voulons pas faire le préavis nous voulons stopper le bail directement.
les murs sont humides, le chauffage ne chauffe pas assez, l'électricité je pense n'est pas aux normes, il y a un mur porteur bien abimé on pourrait y passer bientôt la main
Peut-on tenir pour responsable l'ancien locataire ?

Par kang74

Vous devez un préavis, que vous le vouliez ou pas , que vous restiez ou pas vivre dans le logement .

Le préavis peut être réduit à un mois si vous justifiez de certaines choses .

Voir [ici](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168) :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168[ur]

L'ancien locataire n'a absolument rien à voir là dedans , seul le propriétaire a pu faire valoir son droit à indemnisation de dégradations .

Par Moi008

l'ancien locataire n'avait pas eu d'état des lieux entrant ni sortant.

Nous n'on plus d'ailleurs. Donc je voulais savoir si du coup je peux me retourner aussi contre l'ancien locataire?

Nous ne voulons pas faire le préavis, nous estimons que le logement est insalubre

Par Nihilscio

Nous ne voulons pas faire le préavis, nous estimons que le logement est insalubre

Le problème est que le bailleur ne sera probablement pas d'accord et qu'en conséquence vous entrerez en conflit avec lui.

Comme déjà dit, il exigera un préavis, normalement de trois mois, éventuellement d'un mois seulement en certaines circonstances.

Si le conflit est porté devant le tribunal,

Nous ne voulons pas faire le préavis ne passera pas ;

nous estimons que le logement est insalubre ne suffira pas, il vous faudra une preuve.

Attendez-vous à ce que le bailleur conserve le dépôt de garantie.

La preuve de l'insalubrité du logement peut être apportée par un agent habilité de l'ARS ou du service compétent de la mairie qu'il vous appartient de saisir.

Par kang74

J'ai déjà répondu : NON .

Votre interlocuteur c'est le bailleur , ce n'est pas l'ancien locataire qui vous a forcé à signer un bail (qui est un contrat) , ni à accepter de ne pas faire d'état des lieux .

Le problème de l'absence d'état des lieux n'en est pas un .

le cadre légal vous oblige à payer un préavis qu'importe ce que vous estimez .

Par de là, le bailleur peut légitimement se rapprocher des instances judiciaires pour vous obliger à payer ce que vous devez par tous moyens .

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'insalubrité doit être constatée par la préfecture.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158[/url]

Un conseiller d'une agence départementale d'information sur logement (Adil) vous explique les démarches à effectuer si vous habitez un logement indigne (insalubre, en péril...) ou que vous avez connaissance d'une telle situation.

Par téléphone

0 806 706 806

Ouvert de 9h à 12h et de 14h à 17h

Coût d'un appel local

Comme il y a quand même des chances que ce ne soit pas le cas, en parallèle, adressez votre congé au bailleur, il ne peut pas le refuser ! Si vous craignez qu'il ne retire pas le courrier RAR, vous devez lui faire remettre le congé par un huissier.

Par Laura51

D'accord. Du coup je ne peux pas reprocher à l'ancien locataire quoique ce soit car il n'y a pas d'état des lieux. Je l'avais contacté et je lui avais dit qu'il allait être tenu responsable aussi.

Je ne peux pas non plus gagner le litige avec le propriétaire car je dois obligatoirement faire le préavis.

J'ai eu les clés avant de signer le bail, là j'ai tout repeint je veux qu'on me dédommage de ce que j'ai refait. Soit le bailleur soit l'ancien locataire.

Par yapasdequoi

Encore un double (triple) pseudo ?

Quelle drôle d'idée de penser que l'ancien locataire devrait vous rembourser votre peinture ? Et pourquoi pas le voisin du charcutier ? Votre seul interlocuteur est le bailleur.

Vous ne serez pas dédommagé. Le bailleur ne vous doit rien si vous ne l'avez pas mentionné sur le bail.

Et sans état des lieux qui prouve que c'est votre peinture ...

Par Laura51

D'accord. Du coup je ne peux pas reprocher à l'ancien locataire quoique ce soit car il n'y a pas d'état des lieux. Je l'avais contacté et je lui avais dit qu'il allait être tenu responsable aussi.

Je ne peux pas non plus gagner le litige avec le propriétaire car je dois obligatoirement faire le préavis.

J'ai eu les clés avant de signer le bail, là j'ai tout repeint je veux qu'on me dédommage de ce que j'ai refait. Soit le bailleur soit l'ancien locataire.

Par yapasdequoi

Bah non. Inutile de répéter.

Par Nihilscio

J'ai eu les clés avant de signer le bail, là j'ai tout repeint je veux qu'on me dédommage de ce que j'ai refait. Soit le bailleur soit l'ancien locataire.

Vous vous faites des illusions.