



Bail "un peu " mensonger

Par Lo9130

Bonjour à tous et merci d'avance de votre aide.

La situation: signature d'un bail de Location d'habitation en zone tendue en 08/2023. Loyer de référence majoré. Ce bail stipule qu'une climatisation réversible et un nouveau bloc kitchenette équipent le logement. A la signature, ces équipements n'existent pas, mais l'agence dit que ce sera fait dans les plus brefs délais. 1 mois plus tard kitchenette ok; Matériel pour le chantier et équipement livrés pour la clim réversible mais pas posé vu que l'accord du syndic n'a pas été demandé. Le matériel est entreposé dans le salon depuis. Pas d'infos sauf si envoi de mails furieux.

Facture élec multipliée par 2,8 pour janvier/Février.

Tentative de négo: Déduire du loyer un achat de meuble cuisine (Il n'y en avait pas) réponse négative (- de 200e)

Mi-février, Envoi LR/AR mise en demeure d'installer, de réduire loyer rétroactivement en attendant.

Réponse: La propriétaire accepte d'installer de nouveaux radiateurs électriques moins énergivores (29/02 !!)

Mes questions:

Qu'en pensez-vous ?

Dois-je maintenant me lancer dans une procédure ?

Merci de vos conseils !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le bail indique des équipements qui n'existent pas. Pourquoi avoir signé ce document inexact ? Il fallait corriger et refuser le supplément de loyer sans fourniture des équipements qui le justifient !

Et qu'est-il indiqué sur l'état des lieux ? Est-il faux lui aussi ?

Vous pourrez faire toutes les procédures de la terre, vous ne forcerez pas le bailleur à installer sans autorisation de l'AG de copropriété ET de l'urbanisme (ce n'est pas le syndic qui peut autoriser).

Vous pouvez toutefois demander une réduction du loyer pour non respect de l'article 6 de la loi 89-462 et surtout non justification du supplément de loyer.

"Le bailleur est obligé :

a) 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 ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;"

La procédure c'est :

- courrier RAR
- commission de conciliation
- tribunal

Je vous recommande de déménager parce que ce litige ne va pas se résoudre rapidement.

Par Lo9130

Bonjour yapadequoi et Merci beaucoup de votre message.

Bien sur, j'ai hésité à signer mais quand on trouve enfin quelque chose de correct et à peu près situé là où on veut, c'est difficile de résister. Et puis l'agence paraissait sérieuse et je n'ai pas douté sur le moment de son honnêteté ou de sa

compétence (je pense que le problème est plutôt là)

L'état des lieux ne parle de rien. (oui je sais, ça aussi c'est pas malin).

Ce que je voudrais obtenir c'est une réduction du loyer.

Je vais essayer, parce que déménager, ça veut dire dénoncer le bail, trouver autre chose... d'autres galères en somme.

En tout cas merci de votre aide.

Je vous tiens au courant si ça vous intéresse ?

Par yapasdequoi

L'état des lieux ne parle de rien.

Mais la clim y est indiquée ou pas ?

Par Lo9130

Non pas du tout. pour le salon tout est indiqué "état d'usage" photo à l'appui: il n'y a rien sur ce sujet et évidemment pas de clim sur les photos...

Par yapasdequoi

Les photos n'ont que peu de valeur juridique. Démontrer l'absence d'un équipement est assez compliqué en pratique.

Vous pouviez faire compléter l'état des lieux d'entrée dans les 10 jours. C'est dommage de n'avoir pas profité de cette période pour le faire préciser.

Vous pouvez toujours faire un constat d'huissier pour attester que la clim annoncée n'est toujours pas installée.

Ensuite la procédure c'est (comme déjà dit):

- courrier RAR
- commission de conciliation
- tribunal