



Location illégale ?

Par QuattyIV

Bonjour,

Je vous contacte car j'ai une question :

Je loue depuis novembre une petite maison dans un village.

Lors de l'état des lieux d'entrée, le monsieur qui travaille pour l'agence locative m'a indiqué qu'il n'y avait pas de détecteur automatique de fumée et qu'il avait l'intention de repasser dans quelques jours pour m'en apporter un afin que je puisse l'installer.

Or je me suis renseigné, il est illégal de louer un appartement dépourvu de détecteur de fumée.

1 mois plus tard, j'ai eu de graves problèmes d'infiltrations d'eaux de pluie : lorsqu'il pleuvait, l'eau rentrait en masse par la porte d'entrée au RdC ainsi que par la fenêtre de la SdB au 2ème étage.

Les réparations ont bien été faites par l'agence mais je me suis étonné et je leur ai demandé comment cela se faisait qu'aucun des précédents locataires ne leur ait fait remarquer ce grave problème d'infiltration.

Ils m'ont répondu que cela était la première fois qu'un locataire se plaignait de ce type de problème.

Or, je viens de parler à ma voisine, elle m'a indiqué que la précédente locataire d'il y a 1 an, ainsi que la précédente locataire d'il y a 5 ans avaient bien fait savoir à l'agence qu'il y avait de graves problèmes d'infiltration lorsqu'il pleuvait, apparition de salpêtre/moisissures, remontées capillaires, etc. et qu'elles étaient d'ailleurs partie en raison de cela.

L'agence m'a donc menti et m'a loué ce bien en sachant éperdûment qu'il y avait de graves problèmes.

Un monsieur du service hygiène et santé est venu à mon domicile il y a quelques temps et m'a indiqué qu'il fallait changer le raccordement électrique d'un luminaire au 1er étage en raison de graves risques d'électrocution.

Il m'a aussi dit qu'il fallait changer le système de la hotte aspirante dans la cuisine qui n'était pas aux normes.

Il m'a aussi indiqué qu'il avait fait savoir à plusieurs reprises à l'agence ces modifications (raccordement électrique & hotte) à effectuer mais qu'elle ne les avait jamais faites.

Devant mon insistance, elle a finalement fait les réparations.

Ma question est :

Une agence immobilière a-t-elle le droit de louer un bien locatif en sachant pertinemment qu'il y a d'importantes infiltrations d'eau, des installations électriques pas aux normes et dépourvu de détecteur automatique de fumée ?

Ai-je la possibilité de faire quelque chose ?

Merci.

Par janus2

Bonjour,

D'après ce que vous dites, votre bailleur semble corriger à votre demande les problèmes rencontrés, il vous apporte le DAF manquant, il fait les travaux pour remédier aux infiltrations, etc.

Que voudriez-vous faire de plus ?

Par QuattyIV

Apparemment vous n'avez pas pris la peine de bien lire mon message.

Il est illégal de louer un bien dépourvu de détecteur automatique de fumée, ce qui a été fait.

L'agence a loué un bien en sachant depuis plus de 5 ans qu'il était sujet aux infiltrations d'eau de pluie.

L'agence a loué un bien en sachant qu'il y avait un risque d'électrocution.

C'est bien beau de dire : « Oui mais ils ont procédé aux réparations puisque vous leur avez demandé. »

C'est logique de réparer un vélo que l'on a vendu en sachant qu'il était cassé aussi, non ? Puisque je suis votre sens de la logique.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous aurez les mêmes réponses partout ...

Dès lors que les travaux ont été effectués, vous n'avez plus rien à réclamer.

S'ils ont duré plus de 21 jours, vous pouvez obtenir une (petite) réduction du loyer (article 1724 du code civil).

Comme déjà dit, l'agence est un simple intermédiaire, sa responsabilité ne peut pas être engagée pour la non décence.

VOUS deviez vérifier l'état du logement à la signature du bail et lors de l'état des lieux. C'est le but des diagnostics de vous informer au sujet de l'installation électrique. Si vous ne les avez pas reçus, ou reçus mais pas lus, c'est dommage pour vous?

C'est le PROPRIETAIRE qui est responsable de l'état du logement. Et comme il a fait les travaux nécessaires, il n'y a rien de plus à espérer.

Par Isadore

Bonjour,

Oui, c'est illégal de louer un logement indécent.

Dans un tel cas le locataire peut saisir la justice pour obliger le bailleur à faire les travaux. Il peut aussi demander réparation de son préjudice s'il en a subi un. Il peut demander au juge de baisser ou bloquer les loyers tant que le logement est indécent.

S'il a été trompé il peut aussi demander l'annulation de son bail pour dol.

Par QuattyIV

@Isadore

Merci pour votre réponse.

Puis-je demander des dommages et intérêts puisque j'estime avoir été trompé ?

Par Isadore

Ce n'est pas le fait d'avoir été trompé qui permet de demander l'indemnisation. Le fait d'avoir été trompé permet au locataire qui veut changer de logement de demander la résiliation du bail pour dol afin de ne pas avoir à payer le préavis au bailleur.

Pour être indemnisé le locataire doit apporter la preuve d'un préjudice. A l'amiable vous pouvez évidemment demander ce que vous voulez. En justice il faudra démontrer un préjudice. Si vous n'avez pas subi de préjudice matériel, le mieux que vous puissiez espérer est une baisse du loyer pendant la période d'indécence.

Par yapasdequoi

Au cas où il vous aurait échappé :

Article 1724 du code civil

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.