



## Litige avec propriétaire d'appartement non décent à priori

-----  
Par visigob

Bonjour à tous,

Je sollicite votre aide car je suis confronté à un cas totalement nouveau et j'ai très peur de faire un faux pas.

Je suis un étudiant de 22 ans et j'ai donc loué un studio à partir de octobre 2025, initialement jusqu'à janvier 2025. Première chose bizarre, le propriétaire n'était pas sur place, le gardien m'a donc donné les clés, et donc pas d'état des lieux de rentrée. Lorsque je pénètre dans l'appartement (je l'avais "visité" avec des photos que le propriétaire m'avait envoyé), il y a une odeur de moisi partout, de la poussière et des poils dans la salle de bain. Le frigo était salement moisi, comme je ne l'avais jamais vu. De petites traces de moisi sont visibles au plafond de la salle de bain. La douche était presque inutilisable, les volets étaient cassés...

Je vis tant bien que mal dans cet appartement, mais je décide d'envoyer un mail au propriétaire en novembre, pour partir en décembre au lieu de janvier, puisque toutes mes affaires sentent le moisi et tout va mal dans cet appartement. Il acquiesce donc par SMS et je pars le 20 décembre, rendant l'appartement sans doute plus propre qu'il ne l'était à ma rentrée.

Je viens donc de renvoyer les clés au propriétaire par courrier. Seulement voilà, les ennuis commencent, car il a l'air assez âgé, et il m'a appelé récemment en me demandant quand est ce que je pars du logement (ou une question similaire, j'ai l'impression qu'il croit encore que je suis dans le logement alors que je suis parti en décembre). Il est très désagréable, ne me laisse pas parler au téléphone, m'a raccroché au nez 2 fois de suite, et m'a menacé de me poursuivre en justice.

Alors je veux bien comprendre que j'ai certainement traîné à lui renvoyer les clés par courrier. Mais j'ai gardé le contact par SMS/téléphone avec lui et le gardien pour les rassurer et pour leur dire que j'avais simplement oublié.

Mais je n'ai strictement rien à me reprocher (je pense), car je l'ai averti que son logement était presque non-décent et que vivre dedans était intenable. Il me demande en plus de régler le loyer de janvier...

Il a l'air totalement perdu et sans contrôle de lui-même. Cette situation me pourrit la vie et me fait beaucoup stresser et j'ai peur qu'il puisse inventer des choses contre moi, alors que cet homme ne sait tout simplement pas s'occuper d'un appartement (pas d'EDL entrée/sortie, logement laissé à l'abandon...), et encore moins tenir une conversation.

D'après les éléments que je vous ai donnés, pensez vous que je suis dans mon droit? Ai-je fait des choses illégales? Je pense vous avoir tout dit.

Merci d'avance pour votre aide!!

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Quel bail avez-vous signé ? est-il soumis à la loi 89-462 ? meublé ? vide ? bail étudiant de 9 mois ?

Sans état des lieux d'entrée, le logement est supposé reçu en bon état. Vous n'avez rien signalé au bailleur, un mail ne prouve rien et ne vaut pas congé :

la loi 89-462 dit :

"Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. "

Même si vous avez renvoyé les clés par courrier (avez-vous un reçu de ces clés ?) vous êtes encore locataire = redevable du loyer jusqu'à avoir donné votre congé selon le formalisme prévu par la loi.

-----  
Par visigob

Bonjour,

merci de votre réponse.

Désolé, je ne sais pas s'il est soumis à quelconque loi. Il s'agit d'un studio meublé.

En réalité j'ai pris des photos à l'arrivée des différents dégâts déjà présents dans le studio.

Ah d'accord merci, je ne connaissais pas du tout la procédure. Pourtant, le propriétaire a pris connaissance de l'information par SMS et a bien accusé réception.

Mais ça veut donc dire que n'importe qui peut faire louer un logement indécent au grand dam des locataires qui ne peuvent donc jamais s'en aller même si le logement est indécent, et donc se faire de l'argent sur le dos des locataires?

-----  
Par yapasdequoi

Pour ce qui concerne l'état des lieux :

Vous avez accepté d'entrer dans ce logement sans faire d'état des lieux d'entrée contradictoire.

Vos photos ne servent à rien, vous savez très bien que c'est facile à falsifier ou forger de toute pièce. Seul un constat d'huissier aurait été utile. Là c'est trop tard.

Selon le code civil :

Article 1731

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Il aurait fallu refuser de signer le bail ou signaler sans attendre les anomalies par courrier RAR. A ce jour, toutes les dégradations pourraient être mises à votre charge ... Espérons seulement que ce bailleur indélicat n'a pas fait procéder à un état des lieux de sortie par huissier après votre départ.

Vous éviterez donc de soulever ce sujet.

Pour ce qui concerne la fin du bail :

Envoyez IMMEDIATEMENT un courrier RAR au bailleur lui confirmant la résiliation du bail en date du (mettez la date du SMS et croisez les doigts qu'il ne conteste pas) et vous devez payer le loyer jusqu'à cette date plus 1 mois de préavis.

selon la loi 89-462 article 25-8:

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre.

Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le 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.

Croisez aussi les doigts qu'il a bien reçu les clés et a reloué sans attendre. Dans ce cas il vous laissera probablement tranquille et se goinfra sur le dos de votre malheureux successeur.

Bonne chance pour la suite, et surtout prenez connaissance de la loi avant de relouer un logement.

-----  
Par Pierrepauljean

bonjour

il faut absolument vérifier la nature du bail que vous avez signé.

à l'entrée, le locataire bénéficie d'un délai de 10 pour adresser au propriétaire un courrier en RAR pour modifier l'état des lieux d'entrée et informer le propriétaire des problèmes et dysfonctionnements

vous auriez pu saisir les services d'hygiène de la commune ^pour signaler les problèmes

avez vous versé un dépôt de garantie au propriétaire?

-----  
Par visigob

bonjour pierrepauljean,  
merci de votre réponse.

je viens de verifier et voila ce qui est inscrit sur le bail:

"Le bailleur loue par les présentes au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions particulières, générales et spéciales suivantes, qui résultent pour l'essentiel de l'application des lois n°86.1290 du 23/12/1986 et n°86.462 du 06/07/89 et 94.624 du 21/07/94."

oui j'ai bien versé un dépôt de garantie à l'entrée par virement. Si j'ai bien compris je peux douter si il va me le redonner ou non?

C'est fou, on marche vraiment sur la tête...

-----  
Par yapasdequoi

Au lieu de douter, envoyez le courrier RAR pour confirmer la date de fin du bail et dans ce courrier vous pouvez en profiter pour indiquer votre nouvelle adresse afin de recevoir le dépôt de garantie.

Le délai est de 1 mois à compter de la remise des clés... sauf que vous n'avez aucune preuve d'avoir rendu les clés ?

-----  
Par visigob

Si, j'ai pris en photo ma main qui remet la lettre qui contient les clés dans la boîte aux lettres.

Vous m'aviez dit qu'une photo ne suffisait pas c'est bien ça?

-----  
Par yapasdequoi

Une photo ne prouve rien. Vous devriez le savoir avec toutes les infox qui circulent sur le net.

Donc oubliez vos photos et utilisez les formes légales =

Courrier Recommandé avec Accusé de Réception (dont la date fait foi au tribunal) ou Commissaire de justice (huissier).

-----  
Par Pierrepauljean

et dans le RAR, mettez en demeure le propriétaire de vous restituer le montant du dépôt de garantie qui est d'un montant de.....

-----  
Par yapasdequoi

sur ce lien un modèle de lettre :

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

et n'oubliez pas d'indiquer votre nouvelle adresse et si vous voulez ajoutez votre RIB pour qu'il puisse virer la somme directement.

(un chèque par courrier simple peut se perdre)

-----  
Par Geraldo7

Salut visigob,

Je comprends ta situation, c'est vraiment compliqué. En effet, sans état des lieux, le propriétaire peut avoir un certain poids dans la discussion. Cependant, le fait que tu aies des photos peut t'aider à prouver que l'appartement avait déjà des problèmes à ton arrivée. C'est bien que tu prépares un courrier RAR pour formaliser ta résiliation.

N'oublie pas d'y inclure toutes les preuves possibles, même si une simple photo ne suffit pas. Avoir un dépôt de garantie peut être un vrai casse-tête, mais tu as le droit de le récupérer. En cas de besoin, renseigne-toi sur les organismes de défense des consommateurs qui pourraient t'aider. J'espère que ça va s'arranger rapidement pour toi.