



Dol location meublé étudiant

Par **EllaPM**, le **21/03/2017** à **03:26**

Bonsoir,

Nous sommes deux étudiantes (couple) en Master qui font aujourd'hui face à un problème très ennuyeux pour nous.

Explications : Nous nous sommes installées à Paris en septembre 2015 pour nos études. A l'époque nous étions à la recherche d'un logement pour une durée de trois ans minimum (durée de nos études). Nous avons trouvé un appartement dans notre budget, "la perle rare", un appartement de 33 m² meublé avec cave pour 850 € CC (avec comme défaut : "un seul petit dégât des eaux qui a été réparé". Lors des échanges avec l'agence, nous avons fait comprendre à l'agent notre exigence de trouver un appartement pour la durée totale de nos études. Il nous a répondu que c'était possible et nous a proposé un bail étudiant meublé de neuf mois. Nous lui avons demandé la différence entre un bail meublé étudiant et un bail meublé classique et il nous a répondu "c'est la même chose sauf qu'au lieu que ce soit un an renouvelable, c'est neuf mois". Du coup, on lit le bail, tout à l'air "ok" et il nous presse de signer (menace par téléphone de donner le logement à quelqu'un d'autre si le bail n'est pas vite signé).

Nous nous installons et première bizarrerie : la cave de l'annonce est "une erreur", il n'y en a pas. Donc première petite douche froide, mais soit ça passe. On est bien trop heureuses d'avoir enfin trouvé un toit parisien.

Puis les mois passent, nous avons eu droit à deux dégâts des eaux (qui ont chacun a mis plus de 3 mois pour se régler grâce à l'efficacité de notre agent), des problèmes de moisissures aux murs qui ont commencé à apparaître (mais aucune solution de la part de l'agent). Et j'en passe.

On renouvelle fin mai, car malgré les problèmes on aime cet appartement, on s'y est installées et au vu de nos études plus que chargées, il est vraiment déconseillé de se donner du stress supplémentaire avec un déménagement ! Du coup on renouvelle, tout se passe bien (*hormis le fait qu'il a voulu nous faire payer la rédaction d'un nouveau bail avec 5.000 fautes d'orthographe et des erreurs sur les noms, adresses, etc. 300 euros la bête mais on a forcé l'agent à ne pas nous faire payer cette "rédaction"*) et on repart pour neuf mois tranquillement.

Durant les 9 mois on a eu un nouveau dégât des eaux avec chute du plafond, moisissures, champignons et eau corrosive. L'agent a mis encore deux mois à se bouger les fesses pour "agir". Malheureusement nous avons passé l'essentiel des 9 mois avec un trou au plafond et des champignons. Vu l'état de l'appartement, l'agent nous a proposé de réduire le loyer pour cause "d'insalubrité". On accepte mais depuis silence radio. On en a jamais vu la couleur, et à dix jours de la fin du bail (*qu'on voulait renouveler malgré ces gros désagréments qu'on supporte pour le bien de nos études*) on apprend qu'on doit partir.

Et c'est là qu'on a découvert que notre agent a délibérément omis de nous parler de la différence majeure entre un bail meublé étudiant et un bail meublé classique. Il était au courant de notre critère numéro 1 : ne pas avoir le stress du déménagement et rester trois ans dans le logement pour mener à bien nos études. Malgré cela il nous a fait croire qu'un bail étudiant était reconductible (avec préavis) comme un bail meublé classique alors qu'en réalité ce n'est pas le cas. Et je tiens à rajouter qu'il n'est en aucun cas marqué dans le bail clairement les caractéristiques d'un bail meublé étudiant, ce qui a poussé nous ET nos garants encore plus à l'erreur. Du coup on l'a dans l'os et on doit vite trouver un nouveau logement avant le premier avril.

Toutefois on nous a conseillé de nous pencher sur le terme du "Dol", car ce que je viens de vous énoncer n'est que la partie émergente de l'iceberg. Nous avons des preuves des magouilles de notre agent, des preuves de son incompétence et des preuves sur ses mensonges (par exemple, on a appris il y a deux mois que l'appartement n'avait pas connu qu'un seul dégât des eaux mais plusieurs. Si on avait eu ces informations d'entrée de jeu, nous n'aurions JAMAIS signé ce bail).

Nous avons aussi reçu il y a deux jours un ATD (Avis à tiers détenteur) qui nous informe que nos propriétaires sont endettés et que l'ont doit envoyer nos futurs loyers à la direction générale des finances publiques. Quand nous avons demandé des explications à notre agent, il nous a demandé de faire comme si ce courrier n'avait jamais existé. Or, nous avons fait nos recherches au préalable et savons donc ce qu'est un ATD. Les motifs qu'il a donc fournis pour justifier cette "erreur de la direction générale des finances publiques" ne nous paraissent pas valables du tout. De ce fait nous pensons que depuis le départ l'agent nous mène en bateau : Si nos propriétaires ont une dette envers les impôts, il leur fallait au plus vite de l'argent de façon certaine. Dans ce cas, le bail étudiant est la façon la plus sûre pour le propriétaire de toucher son loyer pendant un laps de temps défini, ce qui devait leur permettre d'être solvable au regard des impôts. Cependant, cette stratégie n'a pas dû fonctionner (et ce malgré les deux baux contractés). Leur seule solution : vendre au plus vite ce bien. Notre agent le savait sûrement dès le départ et puisqu'il est toujours plus arrangeant avec les propriétaires, il a dû leur proposer de se débarrasser gentiment de nous en nous dévoilant les véritables caractéristiques du bail, en refusant cette fois de le renouveler et a dû leur promettre de vendre le bien le plus rapidement possible.

En conclusion :

- L'agent nous a délibérément menti sur les caractéristiques du bail que l'on a contracté (en sachant que l'on voulait de base un bail meublé classique)
- Il nous a "menacé" de donner l'hébergement à quelqu'un d'autre si on ne se décidait pas vite,
- Il nous a menti sur le bien (pas de cave, beaucoup de dégâts des eaux, etc),
- Il nous a menti pour nous calmer sur certaines choses (promesse de baisser le loyer pour nous faire arrêter de grogner à cause des champignons, plafond qui tombe, dégât des eaux),
- Sentiment (après la réception de l'ATD)d'avoir été manipulé pour sortir nos propriétaire de leurs dettes. Et d'avoir été "jeté" après avoir compris que l'on servait à rien. Surtout que l'on a reçu aucune offre de vente (alors que c'est obligatoire) ce qui nous laisse penser que le bien est peut être vendu (ce qui explique peut être ces fois où notre agent a dit avoir profité de notre absence (vacances) pour faire le constat des fuites "lui même")

Cette histoire nous met fortement dans l'embarras car nous sommes obligées de nous mettre en danger au niveau des études (ce qu'on voulait éviter de base) car nous ratons des jours de stage, de cours et de rédaction de mémoire. Notre avenir professionnel est en danger.

Donc pensez vous que l'on peut poursuivre notre agent pour Dol et réclamer une nullité du contrat ?

Merci d'avance

Cordialement

Ella PM

Par **Lag0**, le **21/03/2017** à **08:23**

Bonjour,

Il vous suffisait de vous renseigner ailleurs, par exemple en consultant la loi 89-462 qui est d'un abord simple, pour savoir ce qu'est un bail étudiant.

[citation]Article 25-7

Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 8

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

Il est conclu pour une durée d'au moins un an.

Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-8, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable.

[/citation]

Il va donc être difficile de faire valoir le dol, surtout si vous ne disposez pas d'un écrit du

bailleur affirmant qu'un bail étudiant est reconductible tacitement...

D'autant que même avec un bail meublé classique d'un an, le bailleur garde la possibilité de donner congé à son locataire à chaque échéance annuelle. Vous n'auriez donc pas eu plus d'assurance de pouvoir rester 3 ans dans le logement, votre seule assurance aurait été pour un an !

[citation]Donc pensez vous que l'on peut poursuivre notre agent pour Dol et réclamer une nullité du contrat ? [/citation]

Que pensez-vous que vous apporterait le fait de déclarer nul le bail ? Si j'ai bien compris, le bail est terminé, donc aucun intérêt pour vous à ce qu'il soit déclaré nul aujourd'hui.

Par **morobar**, le **21/03/2017** à **08:37**

Bonjour,

Il convient d'ajouter que la mise en vente ne confère pas dans tous les cas un droit de préemption au locataire.

Demander la nullité du contrat n'a pas de sens.

Tout au plus chercher à le faire requalifier en contrat meublé classique.

[citation]Durant les 9 mois on a eu un nouveau dégât des eaux avec chute du plafond, moisissures, champignons et eau corrosive[/citation]

Comment avez-vous pu déclarer autant de sinistres à votre assureur sans que celui-ci n'intervienne ?

[citation] Quand nous avons demandé des explications à notre agent, il nous a demandé de faire comme si ce courrier n'avait jamais existé[/citation]

Cet agent n'est pas votre conseiller juridique.

Vous pouvez vous renseigner auprès du trésorier à l'origine de l'ATD, puisque c'est vous qui l'avez reçu et non l'agent immobilier.

Je crois qu'on est plus en présence d'une grande naïveté que du dol allégué d'un agent immobilier.