



Diagnostic non joint à un contrat de location

Par AgnesL, le 27/10/2011 à 15:33

J'ai un appartement meublé dans un immeuble ancien du 18e.

Je l'ai loué, via une agence, à une étudiante sur un bail de 7 mois, à compter du 17 octobre. Le bail a été signé le 11 octobre, sans y avoir joint les diagnostics obligatoires qui n'ont été transmis au locataire que quelques jours plus tard.

En effet J'avais de fait ces diagnostics (plomb, risque naturel, DPE) effectués lors de l'achat 5 ans plus tôt, mais j'ai voulu les refaire, notamment le DPE, car j'ai effectué des travaux d'isolation des fenêtres la semaine précédent la location.

Les diagnostics ont donc été refaits lors d'une visite le 14 octobre.

Je les ai reçus le vendredi 14 octobre au soir, les ai transmis le samedi 15 octobre à l'agence. Le dimanche 16, la locataire est entrée dans les lieux - 1 jour en avance pour l'arranger. Etant à l'étranger, ce sont mes parents qui ont fait l'état des lieux initial avec la locataire.

Le 17 octobre, l'agence a attiré mon attention sur le fait que le diagnostic plomb faisait apparaître des traces de plomb nécessitant des travaux, et le mercredi 19 octobre je l'ai transmis à la locataire.

Des traces problématiques apparaissent sur 2 points d'un mur dont la peinture a été écaillée suite à un excès de chauffage, et à l'extérieur d'une fenêtre en bois qui avait été décapée la semaine précédente pour faire des doubles vitrages.

Le 20 octobre la locataire s'est plainte à l'agence, et quelques jours plus tard, elle a annoncé qu'elle dénonçait le contrat de location, réclamait le remboursement des frais d'agence, et des loyers payés. J'en ai été informée le 25 octobre par l'agence.

J'ai dit à l'agence que j'accepterais de rembourser pour les 3 jours durant lesquels la locataire a occupé l'appartement sans avoir les diagnostics, mais pas au-delà, jusqu'à un état des lieux de sortie.

J'ai ensuite tenté sans succès de joindre la locatrice, notamment pour assurer une présence pour des travaux d'interphone le 26 octobre, et des visites de peintre le 28. Finalement ma mère a eu un bref échange avec elle le 26 octobre, au cours duquel elle nous a informé

qu'elle avait quitté l'appartement.

Ce 27 octobre, je reçois un mail de la mère de la locatrice, avocate, qui me réclame le remboursement de l'intégralité des loyers et caution payée.

Elle menace, autrement, d'engager une procédure pénale et de réclamer des dommages et intérêts.

Je sais qu'en effet le CREP devait être annex au contrat de location

"A défaut de CREP dans le contrat de location, le baill

Par **mimi493**, le **28/10/2011** à **01:03**

Vous savez qu'un bail de 7 mois c'est illégal ? pour la prochaine fois, faites attention à ce point, pour éviter les surprises.

Par **AgnesL**, le **28/10/2011** à **08:05**

Bonjour

Merci de votre réponse.

Non, je ne sais pas: et pourquoi est-ce illégal?

Merci

Agnes

Par **mimi493**, le **28/10/2011** à **09:07**

Le bail d'une location vide ne peut être inférieur à 3 ans (article 10 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Le bail d'une location meublée ne peut être inférieur à 1 an, sauf pour les étudiants où ça peut se limiter à 9 mois (Article L632-1 du CCH)

Le bail d'une location saisonnière ne peut excéder 3 mois et le bailleur doit faire les démarches pour la location saisonnière.

Effectivement dans le code de la santé publique on a :

L'absence dans le contrat de location du constat susmentionné constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur.

ça veut dire : Si il y a des conséquences, alors le bailleur peut voir sa responsabilité engagée mais, ici, il n'y a aucune conséquence. La mère y va au bluff pour tenter de ne pas payer son préavis d'un mois (en meublé c'est un mois)

Par **AgnesL**, le **28/10/2011** à **09:12**

Merci Mimi pour ces précisions.

C'est quand même curieux: cela signifie que pour un meublé on ne peut pas louer entre 3 et 9 ou 12 mois!