



Départ d'un logement insalubre, problème d'humidité

Par isarag, le **08/08/2020** à **00:03**

Bonjour,

Le 1er août 2019, ma fille a signé un bail, dont je suis garante, pour un petit logement de 20m2 dans Paris dans un très vieil immeuble. Le bail est écrit par une agence immobilière qui est censée gérer la location.

Depuis son entrée dans les lieux il n'y a que des problèmes, principalement avec la salle de bains. Fuite sous le ballon d'eau chaude signalée une semaine après son arrivée, fuite quand elle prend une douche, meuble sous lavabo très mal monté et inexploitable. L'agence met un mois avant de venir voir sur place. Première intervention par leur stagiaire, ancien plombier, qui ne fait rien, il met un joint dans la douche (il n'y en avait pas). Le proprio accepte enfin de changer le bloc sécurité au bout de 2 mois. Décembre et ça fuit toujours dès qu'elle fait sa vaisselle dans la cuisine attenante, il a un reflux dans la salle de bains, obligé d'avoir un seau en dessous. L'agence lui dit que c'est normal ... blablabla ... vieil immeuble parisien, les canalisations sont étroites et cela relève de la copropriété. Ma fille signale qu'elle n'ose plus ouvrir la fenêtre de la salle de bains car elle est trop abimée et qu'elle a peur de ne pas pouvoir la refermer.

L'agence dit finalement que ce n'est pas elle qui gère les éventuels travaux et met en contact ma fille et le mari de la propriétaire. Ce monsieur passe en février, constate, ne fait rien. Confinement, elle vit chez moi.

Post-confinement la propriétaire se déplace avec un ami, constate le meuble mal monté et dit qu'elle croyait le problème d'eau résolu. Son ami lui conseille de changer la fenêtre, mais elle ne veut rien déboursier. Il intervient le 17 juillet, bricole la fenêtre et dit que ce n'est pas solide,

met des équerres sur le meuble pour le consolider, n'arrive pas à résoudre le problème d'eau et dit que ce sont les canalisations de l'immeuble ("bienvenue à Paris"). Ma fille lui montre sa porte d'entrée qu'elle a du mal à actionner et il lui dit que la porte est trop lourde pour les gonds.

Mon petit hygromètre donne 70% d'humidité dans la salle de bains et la cuisine.

Elle est d'accord pour partir.

Je cherche la meilleure procédure parce que franchement c'est du foutage de gueule. Je pense que le logement est insalubre du fait de cette humidité permanente (mauvaise évacuation eaux usées, ouverture non sécurisée de la fenêtre). Je me suis rendue compte que le bail ne mentionne pas l'adresse de la propriétaire, seulement son nom. Le 17 juillet, ma fille a demandé cette adresse par mail à l'agence qui a répondu par mail qu'elle était confidentielle. Il me semble que le bail est donc non valide. En fait j'aimerais éviter le préavis d'1 mois. J'en ai marre de leur laisser de l'argent et récupérer entièrement la caution.

Desolée pour le pavé.

Merci

Par **Tisuisse**, le **09/08/2020** à **06:54**

Bonjour,

L'agence immobilière n'est qu'une boîte à lettre du propriétaire. Voyez votre ADIL pour adresser une LR/AR directement au propriétaire (court-circuitez l'agence) afin que celui-ci fasse le nécessaire dans les plus brefs délais et rende le logement salubre faute de quoi, vous saisirez les services d'hygiène de la Préfecture de Paris pour faire classer le logement insalubre (il deviendra non louable), et la justice pour résilier le bail et vous demanderez des dommages intérêts. Je ne doute pas qu'un tel courrier fasse réagir le propriétaire.

Par **isarag**, le **09/08/2020** à **09:01**

Quand j'ai compris que l'intervention de l'ami de la propriétaire était du rafistolage, ma fille a demandé l'adresse du propriétaire par mail, car elle n'est pas mentionnée dans le bail.

L'agence a répondu qu'elle était confidentielle.

D'où ma seconde question, le bail est-il valide ?

Par ailleurs pour des raisons financières, ma fille perdant son statut d'étudiante, elle compte occuper le logement de son frère pendant son Erasmus, donc quitter son logement.

Par **nihilscio**, le **09/08/2020** à **09:55**

Bonjour,

Le bail doit obligatoirement mentionner le domicile du propriétaire. L'absence de cette mention ne rend pas le bail invalide. Le propriétaire agit par l'intermédiaire d'un mandataire dont la dénomination et l'adresse du siège sont bien mentionnés. Dans ces conditions, les courriers destinés au propriétaire sont valablement adressés à l'adresse de l'agence.

Il n'est pas certain que les défauts constatés puissent être sanctionnés par un arrêté d'insalubrité.

Par **Lag0**, le **09/08/2020** à **11:33**

[quote]

Le propriétaire agit par l'intermédiaire d'un mandataire dont la dénomination et l'adresse du siège sont bien mentionnés. Dans ces conditions, les courriers destinés au propriétaire sont valablement adressés à l'adresse de l'agence.

[/quote]

Bonjour,

La loi 89-462 impose bien que le bail comporte le nom et l'adresse du bailleur ainsi que ceux de son éventuel mandataire !

Article 3 :

[quote]

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.

Le contrat de location précise :

1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

[/quote]

Par **isarag**, le **09/08/2020** à **16:01**

Le propriétaire n'habite pas à l'agence que je sache, et c'est une personne physique. Cette adresse est manquante. Pourtant l'agence ne fait pas totalement écran et finit par mettre en relation ma fille et la propriétaire.. Et l'adresse reste confidentielle.

Par **Lag0**, le **09/08/2020** à **16:41**

Il est nécessaire de connaître les coordonnées complètes du bailleur, car il ne faut pas oublier qu'une éventuelle procédure judiciaire devra être faite à l'encontre du bailleur et non de son mandataire...

Par nihilscio, le 09/08/2020 à 19:56

[quote]

La loi 89-462 impose bien que le bail comporte le nom et l'adresse du bailleur ainsi que ceux de son éventuel mandataire !

[/quote]

Ai-je prétendu le contraire ?

Par Lag0, le 09/08/2020 à 21:08

C'est ce que l'on comprend, en tout cas, de vos propos quand vous dites que puisque l'agence prend les courriers adressés au bailleur, tout est bon...

Par nihilscio, le 09/08/2020 à 21:35

[quote]

C'est ce que l'on comprend, en tout cas, de vos propos quand vous dites que puisque l'agence prend les courriers adressés au bailleur, tout est bon...

[/quote]

C'est ce qu'on comprend de mes propos lorsqu'on les lit à moitié. Mes propos ont commencé par : **Le bail doit obligatoirement mentionner le domicile du propriétaire**

Oui le bail doit obligatoirement mentionner le domicile du bailleur.

Non l'absence de la mention du domicile de bailleur ne rend pas le bail invalide.

Non l'absence de la mention du domicile de bailleur n'empêche pas de lancer une procédure judiciaire contre le bailleur. Les significations se feront à l'adresse du mandataire et ce sera parfaitement valable.