



Préavis, état des lieux et caution

Par **mojo57**, le **18/05/2013** à **13:26**

Bonjour à tous!

Je me trouve actuellement dans une impasse.

J'occupe un appartement avec mon concubin depuis maintenant un an en location. Or cela fait un an que nous ne pouvons dormir à cause de la vétusté du logement (parquet au dessus qui grince dès que le voisin fait un pas, bruit de la rue, portes qui grincent...)

Occupant chacun un poste de nuit depuis peu, il nous est difficile de continuer comme ça.

Quand nous avons emménagé, nous n'avons pas donné de caution et pas fait d'état des lieux puisque nous connaissions le propriétaire..

Ma question est simple : Sommes nous tout de même tenu au délai de préavis légal de 3mois ? Et quelles sont les conséquences de ne pas avoir fait d'état des lieux?

Par **FRANCK34**, le **18/05/2013** à **17:37**

Le délai de préavis de un mois n'est pas possible pour cause de vétusté

Pour tout savoir sur la résiliation du bail avec un préavis de un ou trois mois

c'est l'annulation du bail à condition que le logement soit indécemment et vous pouvez partir quand vous voulez sans préavis par LRAR.

Si le juge est saisi, il constatera le caractère indécemment de la maison et la violation de l'article 6

de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Vous pourrez alors demander un remboursement total ou partiel des loyers versés.

Toutefois, votre description est insuffisante pour qualifier le logement d'indécent.

A lire votre description, il y a trop de bruit, il faut d'autres éléments

pour tout savoir sur le caractère indécent d'un logement,

allez sous l'entretien du logement par le bailleur et le logement insalubre et indécent sous

Par **mojo57**, le **19/05/2013** à **16:27**

Bonjour.

Merci de votre réponse. Vous voulez d'autres éléments de vétusté ? Pas de problème! Moisi a côté de mon lit dans l'angle du mur qui donne sur l'extérieur, pareil a côté du frigo (le moisi ça du parquet au plafond, je n'arrive pas a en venir a bout sans vomir...), douche qui moisi et qui fuit d'au moins 1L d'eau par jour, mur jaunis dans le salon a cause de l'humidité, dans les communs il y a du salpêtre.. Et je n'ai pas encore tout dit... Comment faire constater tout cela pour ne pas avoir a donner de préavis?

Je sais que l'on aurait pas du rester aussi longtemps la dedans, d'autant plus que mon ami a attrapé de l'asme a cause de l'humidité mais nous n'avions pas le choix...

Malgré tout nos appel a l'aide au propriétaire, il n'a jamais rien fait et nous a même augmenté le loyer. Nous devons partir et vite

Par **mojo57**, le **19/05/2013** à **16:31**

De plus, mon propriétaire nous a un jour laissé 2 semaines sans électricité, nous avons du nous débrouiller nous même.

Notre plus grosse erreur a sûrement été de lui remettre l'appart a neuf quand nous sommes arrivés.. 1500€ de travaux qu'il avait promis de nous rembourser ou au moins de faire un geste. Jamais rien, même pas un loyer offert

Par **Lag0**, le **19/05/2013** à **16:33**

Bonjour,

Si vous voulez obtenir un arrêté d'insalubrité, il va falloir suivre une procédure qui est assez longue. Vous devrez saisir les services d'hygiène de la commune ou plus directement l'ARS (agence régionale de santé).

L'ARS viendra expertiser le logement et, si elle le classe en insalubre, elle montera un dossier pour la commission préfectorale.

Le commission préfectorale, qui se réunit tous les 2 mois examinera le dossier et prendra

éventuellement un arrêté d'insalubrité.

Cet arrêté peut être soit remédiable, soit irrémédiable. S'il est remédiable, le bailleur devra vous reloger le temps de faire les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité. S'il est irrémédiable, alors seulement le bail sera résilié sans préavis.

Vous aurez compris que la procédure risque de prendre plus de temps que vos 3 mois de préavis...

Par **mojo57**, le **19/05/2013** à **16:37**

Merci de votre réponse, nous ne l'avons en effet jamais fait car nous pensions bien que les démarches devaient être très lourdes et longues. En plus nous ne savions pas vers qui nous tourner.

Mon propriétaire est très connu dans une association qui aide les locataires près de chez nous (il a déjà perdu contre plusieurs locataires au tribunal, nous l'avons su il y a peu par le voisin). Est ce que cela pourrait jouer si nous nous y rendons ?

Par **FRANCK34**, le **19/05/2013** à **17:19**

l'indécence d'une maison n'a rien à voir avec l'insalubrité.

Il ne faut pas confondre les deux !

La procédure est beaucoup plus simple pour faire constater une indécence, lisez le lien indiqué sur l'indécence d'une maison :

et suivez la procédure de la LRAR

cordialement

Par **Lag0**, le **20/05/2013** à **09:27**

Bonjour Franck34,

De quel lien parlez-vous ?

Pour le logement décent, les critères sont ceux du décret 2002-120

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005632175&dateTexte=20110729>

Faire reconnaître l'indécence d'un logement nécessite de passer par la case justice. La procédure n'est pas nécessairement plus simple que dans le cas de l'arrêté d'insalubrité et surtout, le résultat est aléatoire. De plus, suivant le lieu du tribunal, la durée de procédure peut tout aussi dépasser les 3 mois du préavis.

Cette procédure est intéressante lorsque le locataire recherche à faire remettre son logement en état par le bailleur pour continuer d'y vivre, elle a peu d'intérêt lorsque, comme ici, le but est de partir.

En fait, lorsque le locataire a décidé de partir, il n'existe pas de procédure satisfaisante, le mieux est de donner congé et de faciliter la relocation pour tenter de ne pas avoir à payer les 3 mois de préavis.

Par **mojo57**, le **20/05/2013** à **10:44**

Je vous remercie. Je vais donner mon préavis et attendre 3 mois dans ce cas car il est hors de question que je propose cet appartement, même au pire de mes ennemis. De plus je n'aiderai jamais mon propriétaire donc voilà.
Dernière question... Comme je vous l'ai dit, je n'ai pas fait d'état des lieux. Avec mon conjoint nous avons remis l'appartement a neuf mais nous le regrettons. Que risquons nous si nous "détruisons" tout ce que nous avons fait? Enfin si nous laissons l'appartement autrement que comme il est maintenant en fait

Par **Lag0**, le **20/05/2013** à **10:58**

S'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée, vous êtes censé avoir pris le logement en parfait état.
Toute dégradation constatée lors de votre départ pourra donc vous être attribuée, même si elle existait déjà à votre arrivée.
Il est donc très important de veiller à ce qu'un état des lieux soit dressé lors de l'entrée, pour le locataire, et lors du départ, pour le bailleur !

Par **mojo57**, le **20/05/2013** à **11:03**

Super.. La seule chose que nous avons, ce sont des photos de l'appartement avant que nous le refassions... Mon propriétaire est quelqu'un qui aime créer des ennuis aux gens donc en gros... Si nous partons il n'aura aucun mal à le faire.
Je sais qu'on aurait du réfléchir avant d'emménager ici sans état de lieux mais nous étions pressés puisque nous n'avons plus de logement.. En gros tout les travaux que nous avons fait doivent rester sans quoi le propriétaire peu nous attaquer en justice ?