



un bailleur qui ne remplit pas ses obligations

Par **Darius3**, le **13/02/2013** à **02:13**

Bonjour,

je vais être bref. Mon bailleur ne fournit jamais, une fois par an, la régularisation annuelle des charges locatives; ni la liste explicite des charges locatives. Sur les quittances il n'est indiqué ni "Provision pour charges" ni "Forfait de charges". Il faut ls payer chaque mois ce qui, évidemment, accroît un loyer déjà important pour un logement vétuste.

Je sais qu'un logement meublé ne dépend pas de la loi de 1989. Que faire ? Répondez moi s'il vous plait.

Par **objection votre honeur**, le **13/02/2013** à **13:17**

Bonjour,

Il faut vérifier au préalable ce que dit votre bail meublé, et notamment si les charges sont dites forfaitaires.

Mais pour autant vous pouvez utilement faire valoir à votre bailleur les recommandations de la commission des clauses abusives en allant sur leur site :

- n° 80-04, II ème partie 9° : "de faire payer au locataire des charges autres que celles considérées comme récupérables";

- n° 91-02 dite recommandation de synthèse, son point 5° : "Restreindre les obligations du professionnel au moyen de limitations qui ne seraient pas clairement reliées à l'énoncé de ces obligations".

Attendez avandr d'agir que votre bail soit en début de renouvellement pour ne pas donner à votre bailleur un motif de non - renouvellement.

Par ailleurs, vous écrivez que votre logement est vétuste ; il peut être vétuste mais il doit être décent. L'article 24-1 second alinéa de la loi du 6 juillet 1989 dit que vous pouvez pour les travaux de mise en décence du logement saisir le juge ou une association. En effet, ce texte fait une extension exceptionnelle de la loi de 1989 aux locaux meublés, en matière de décence du logement.

Bonne journée

Par **Darius3**, le **13/02/2013** à **15:02**

Merci pour votre réponse.

Je vais essayer d'expliquer brièvement ma situation. Marqué de troubles de santé j'ai perdu mon contrat de bail et l'état des lieux. En fait je pense que le jour de l'entrée on m'a fait signer sans me donner ces documents mais je ne peux le prouver. Mon bailleur indique qu'il ne dispose pas de ces documents. Je ne sais pas la qualité des Charges. Mais je croyais que le bailleur devait, une fois par an, présenter la régularisation des charges locatives. Il ne le fait jamais. Je ne sais pas comment se passera le jour du départ mais j'ai pris beaucoup de précautions sérieuses. Je suis aidé par le Service Hygiène et Sécurité qui a estimé mon logement et un Médiateur du Barreau bénévole mais très sérieux. Je me suis trompé: le logement n'est pas vétuste, il a des cas de vétusté et d'usure. Mon bailleur n'a jamais rien fait. Le Service Hygiène et Sécurité va lui envoyer son rapport en courrier recommandé. Un autre problème que je me pose: le bailleur peut-il indiquer que je ne lui ai pas demandé de réparations ? Je cite la loi (pour un meublé ce n'est pas 1989): "Le bailleur doit répondre des défauts inhérents au local loué, cachés et inconnus du locataire lors de la conclusion du contrat (c'est exactement mon cas car j'étais malade) et rendant le local impropre à son usage. Peu importe que le bailleur les ait ignorés, il doit en répondre. "

Excusez moi d'avoir été long. Je ne suis pas professionnel du droit. Je suis marqué par l'inquiétude.

Merci et si vous avez un peu de temps répondez moi: dois-je envoyer un courrier de réparation avant le Service Hygiène et Sécurité ? Mais je ne sais pas faire autant qu'eux. Ils m'ont dit de ne pas m'inquiéter mais mon bailleur est colérique. Il sautera sur la moindre faiblesse ou erreur.

Salutation cordiale.

Par **janus2fr**, le **13/02/2013** à **16:52**

[citation]Je ne sais pas la qualité des Charges. Mais je croyais que le bailleur devait, une fois par an, présenter la régularisation des charges locatives.[/citation]

Bonjour,

La régularisation des charges n'existe que pour le système des provisions pour charges. Si vous payez des charges forfaitaires, il n'y a pas de régularisation. D'où l'importance de savoir sous quel système vous êtes.

Par **Darius3**, le **13/02/2013** à **16:59**

Bonjour,

je ne sais pas ce que le contrat de location contient sur les charges. Le médiateur du barreau m'a conseillé d'écrire en recommandé. Même si je me trompe le bailleur pourrait répondre. Je n'aucune réponse, aucun courrier recommandé retiré. Cela m'inquiète.

Merci pour votre attention,
cordialement

Par **objection votre honneur**, le **13/02/2013 à 17:46**

Bonjour,

je comprends de vos explications que vous avez égaré les documents écrits de bail et état des lieux ; soit. Vous êtes alors titulaire d'un bail verbal, j'espère que vous pouvez PROUVER l'existence de ce bail verbal par le paiement des loyers et de la taxe d'habitation, chaque année. (paiement à l'automne de la taxe d'habitation quand vous êtes locataire au 1er janvier de l'année en cours).

Mais comme titulaire d'un bail verbal, vous ne pouvez ni démontrer la présence de clauses abusives dans le bail, ni démontrer quelles sont les charges que votre bailleur vous demande de régler.

J' attendrais de recevoir le rapport des services d'hygiène, puis je ferais un courrier au bailleur pour lui demander de bien vouloir établir un contrat écrit du bail initial ou de son renouvellement, nécessaire à faire valoir vos droits (par exemple une allocation logement). IL FAUT MOTIVER votre demande.

Pas de réponse du bailleur ? Rebelote, renvoi d'un nouveau courrier, cette fois-ci en lettre recommandée avec accusé de réception. Toujours pas de réponse ? Vous saisissez le tribunal d'instance du lieu de situation de votre logement : vous expliquez que vous êtes titulaire d'un bail verbal avec preuves à l'appui et que ce document écrit vous est nécessaire pour les motifs que vus avez donnés au bailleur.

1/ Vous demandez que le tribunal rende un jugement qui vaudra bail, au lieu et place de celui que le baileur refuse de vous établir, et qui statuera sur son régime juridique.

2/ Vous demandez AUSSI que le tribunal statue sur les charges et les réparations locatives. N'oubliez pas : le tribunal répond aux questions posées, il ne peut pas se saisir d'office (du moins pas ici en matière locative).

Vous pouvez faire ces 2 demandes en conciliation, puis en contentieux. Puisque vous avez un contact avec un médiateur du Barreau, demandez lui si la conciliation lui paraît une étape nécessaire, ou s'il est opportun de partir tout de suite en contentieux.

Bonne journée

Par **Darius3**, le **13/02/2013 à 20:59**

Merci Nouveau membre,
votre message est précieux. Je l'ai imprimé et classé dans mon dossier.

Merci

PS. le bailleur dit (mais ne l'écrit pas) qu'il ne dispose ni du contrat de location ni de l'état des lieux. Mais il cite le "contrat de bail" dans son courrier Taxe d'ordures ménagères.Merci encore.

Par **janus2fr**, le **14/02/2013 à 07:56**

[citation]Je comprends de vos explications que vous avez égaré les documents écrits de bail et état des lieux ; soit. Vous êtes alors titulaire d'un bail verbal,[/citation]

Ce n'est pas tout à fait ça.

Le locataire dispose bien d'un bail écrit, mais il l'a égaré.

Il en est seul responsable.

Il ne peut pas reporter sa propre faute sur le bailleur.

Par **Darius3**, le **14/02/2013 à 08:30**

Bonjour,

je ne reporte pas ma faute sur le bailleur. Je lui demande une copie du contrat de bail et de l'état des lieux. Oralement (mais jamais par écrit) il indique ne pas disposer de ces documents. Mais il cite par écrit le contrat de bail dans son courrier de Taxe des ordures ménagères. Je n'ai pas été le seul à lui demander ces documents. Le Service Hygiène et Sécurité constatant des réparations à sa charge lui a demandé l'état des lieux.

D'autre part en janvier 2010, au moment d'entrer dans la location, j'étais malade. Congé de longue maladie, plus tard plusieurs hospitalisations. Je pense honnêtement qu'on m'a fait signer les documents sans m'en donner une copie. Je ne peux le prouver. Donc je dis (pour ne pas être attaqué par mon bailleur agressif) que j'ai égaré ces documents.

Comment un professionnel bailleur peut-il ne pas disposer de ces deux documents ?

Merci

Par **HOODIA**, le **14/02/2013 à 16:46**

Le service HYGIENE et SECURITE possède t'il le droit d'exiger le bail et l'edi?

Merçi.

Par **Darius3**, le **14/02/2013 à 18:52**

Bonjour,

je n'ai pas formulé que Hygiène et Sécurité peut "exiger" un document à un bailleur. Nous ne sommes pas dans le procès et dans le cadre du Tribunal d'Instance. Même si le bailleur me laisse des messages vocaux vagues mais agressifs sur mon mobile , le médiateur du Barreau m'a indiqué que nous sommes dans l'amiable. Le service Hygiène et Sécurité s'est vu attribuer par le Maire la possibilité d'examiner un logement et de faire un rapport. Ce qu'ils ont fait avec mon logement. Ils souhaitent donc comparer l'état du logement et l'état des lieux.

Nous en sommes là.

A bientôt

Par **HOODIA**, le **15/02/2013** à **08:43**

La question concernait simplement les bailleurs pour information.
Reste que l'entretien d'un logement préserve aussi la valeur du bien!

Par **Darius3**, le **15/02/2013** à **09:21**

Bonjour,
mais justement ce bailleur n'a jamais voulu discuter de rien sur ce logement. Venant rarement il n'a pas eu les mêmes critères professionnels comme les représentants de Hygiène et Sécurité de la Mairie.
Merci