



Annulation location tardivement ..

Par **David Dumonteil**, le **17/07/2018** à **01:21**

Bonjour, je me permet de vous écrire car j'ai un gros soucis avec le futur logement que je devais louer a un propriétaire via une agence..

[s]je m'explique :[/s]

j'habite dans le 42 et la maison et dans le 16 donc 900 km A/R de distance environ..

la maison etait sur seloger , j'ai répondu a l'agence , je suis aller la visiter , le 18/06/18 environ, elle demande quelques travaux de rafraîchissement , mais elle a du potentiel..

j'ai donc négocié un mois de loyer avec le propriétaire ainsi que l'agence contre les travaux de peinture, ce qu'ils ont accepter ..

hier , le 16/07/18 , je refais 450 km, je vais a l'agence chercher les clefs et je vais a la maison pour faire les travaux , je commence a détapisser et la stupeur , les murs sont couvert de moisissure sous la tapisserie..

J'appel donc l'agence direct pour lui signaler le problème, l'agence me dit qu'elle n'est pas au courant , qu'elle n'a pas vraiment visiter la maison etc..

l'agence contact donc le propriétaire , un monsieur âgés , qui arrive a la maison et qui me dit qu'il ne c'est pas vraiment occuper de l'intérieur de la maison..

après constatation des moisissures etc , il décide d'aller voir a la mairie du village si il y a des adresse d'artisans et reviens avec deux artisans du village , qui constate et confirme les moisissures ,et remarque meme qu'il n'y a pas de joints sur les fenêtres ..

Devant nous le propriétaire décide de prendre contact avec un artisan pour traiter la moisissure etc ..

Nous décidons donc de refaire 450km pour rentrer , ne pouvant faire les travaux de peinture , nous passons donc a l'agence pour lui expliquer la situation etc et la stupeur ..

Le propriétaire débarque a l'agence et commence a crier , disant qu'il ne veut pas faire les travaux , qu'il ne veut plus louer etc , alors que nous devons emménager le 27/07/018 ..

Mes deux enfants sont scolarisés dans la nouvelle écoles , ma dédite et donnée et prend lieu le 1 Aout

Je voudrais savoir

si j'avais une possibilité de quand meme pouvoir louer cette maison ??

si j'ai la possibilité de forcer le propriétaire a faire les travaux ??

comment puis je annulé une dédite ??

si j'ai la possibilité de me faire rembourser mes frais , deux voyages de 900km = 300€ , la location de mon camion de deménagement = 500€ , divers frais de dossier etc = 300€

Merci d'avance pour vos réponses..

Par **janus2fr**, le **17/07/2018 à 06:52**

Bonjour,

Vous ne dites pas si le bail est bien signé ? Si oui, le bailleur n'a aucune possibilité de refuser de vous louer ce bien, il est engagé par le bail pour la durée prévue (3 ans si location vide).

Par **David Dumonteil**, le **17/07/2018 à 12:22**

le bail n'est pas signé , on attendait de faire les travaux ..
j'ai simplement nos échange par mail..

Par **janus2fr**, le **17/07/2018 à 12:56**

C'est fort étonnant que l'on vous autorise à faire des travaux dans un logement dont vous n'avez pas le bail !

Donc dans ce cas, vous n'avez aucun recours ! Seul le bail signé engage les parties...

Par **Philp34**, le **17/07/2018 à 16:31**

Bonjour à tous,

Il est erroné d'affirmer janus2fr que seul le bail signé engage les parties.

En effet, on peut louer ou par écrit ou verbalement, sauf, en ce qui concerne les biens ruraux, application des règles particulières aux baux à ferme et à métayage précise l'article 1714 du Code civil.

Le bail oral peut être par la suite régularisé par un écrit en application de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Toutefois, la preuve du début de son exécution doit être apportée comme par exemple, entre autres, et quelle preuve !, celle de la remise des clés du logement par le mandataire du bailleur à son locataire David Dumonteil.

Par **janus2fr**, le **17/07/2018 à 17:14**

Bonjour Philp34,

Je pense que vous n'êtes pas sans savoir qu'un bail verbal se démontre principalement par le versement régulier d'un loyer.

Or, ici, il semble qu'il n'y ait pas encore eu un seul loyer de versé, donc de là à parler de

versement régulier...

Si j'ai écrit que seul le bail signé engage les parties, c'est, bien sur, avant la location effective, comme c'est le cas ici !

Par **Philp34**, le **18/07/2018** à **07:34**

Bonjour à tous,

Non, janus2fr, un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 11 mars 1997 dit que la preuve du bail verbal est admise par tous moyens.

Comme dit précédemment ce moyen est assurément acquis à notre internaute grâce à la remise des clés du logement par le bailleur ou son mandataire, ce qui lui a permis d'y entrer pour entreprendre les premiers travaux du logement convenus avec ce dernier en contrepartie du premier mois de loyer.

Il en a résulté la découverte de moisissures lors du retrait de la tapisserie, ce qui est l'objet du litige

Mais aussi, probablement le contrat de location du camion où l'adresse du nouveau domicile doit y être mentionnée, peut-être encore d'autres documents.

Et pour répondre à vos question David Dumonteil, je dirais que oui, le bailleur doit soit, procéder **pour le moins au remboursement de tous vos frais inhérents à cette location** et pour cela, lui en faire la demande immédiatement par LRAR factuelle (gardez copie) soit, faire les travaux nécessaires au logement y compris après votre entrée, sauf par accord écrit du coup, si vous êtes en mesure de les effectuer.

Par **David Dumonteil**, le **18/07/2018** à **12:22**

En fait nous attendions que le propriétaire fasse le DPE ainsi que les travaux de traitement de moisissure etc avant la signature du bail écrit..

L'agence est d'accord pour me faire un courrier confirmant que nous devons emménager le 27/07/18 , que nous avons un arrangement avec le propriétaire pour faire les travaux en échange d'un mois de loyer etc donc cela peut servir de preuve non ??

Aujourd'hui le propriétaire ne veut même plus faire les travaux , ni le DPE , ni louer via l'agence etc , il c'est embrouiller avec la dame de l'agence , qui refuse de promouvoir cette maison tant que les travaux ne sont pas fait etc ..

Je vais donc faire un courrier de réclamation LRAR rapidement ..

Pour ma dédite actuelle , puis je l'annulée ??

Merci pour vos réponses..

Par **Philp34**, le **18/07/2018** à **12:57**

[citation]L'agence est d'accord pour me faire un courrier confirmant que nous devons emménager le 27/07/18 , que nous avons un arrangement avec le propriétaire pour faire les travaux en échange d'un mois de loyer etc donc cela peut servir de preuve non ?? [/citation] Naturellement.

[citation]Aujourd'hui le propriétaire ne veut même plus faire les travaux , ni le DPE , ni louer via l'agence etc , il c'est embrouiller avec la dame de l'agence , qui refuse de promouvoir cette maison tant que les travaux ne sont pas faits etc .. [/citation]

C'est un problème qui concerne le propriétaire bailleur et son mandant

[citation]Pour ma dédite actuelle , puis je l'annuler ??[/citation] Oui, mais à condition que le propriétaire ou son mandant vous l'autorise l'attestant, car le bail verbal est existant. A défaut de quoi, vous devriez donner un préavis au bailleur.