



## aide pour annulation de bail

Par **perri28**, le **28/09/2009** à **22:04**

résumé du problème

mon fils trouve en urgence un logement par agence 1ere visite du logement sympa sous toiture bien présenté par le bailleur

demande de cautionnement ,signature du bail ,remise des clés ,état des lieux et là cela se complique :

-impossible d'ouvrir la porte ,1er verrou ok 2eme verrou fermé de l'intérieur le bailleur enfonce la porte "qui avait déjà été forcé lors de l'expulsion du locataire précédent"

-passage rapide sur les pièces à vivre

-constatation de fuite dans un débarat

-wc bouché le bailleur le débouche à mains nues (un slip) le balance par la fenêtre et s'essuie sur le rideau de douche et se sèche sur la porte

le ton monte et le bailleur part sans finir l'état des lieux ni le relevé du compteur edf

le gamin un peu coincé par le temps commence à emménager puis réfléchit se dit que si la porte était fermée de l'intérieur quelqu'un avait accès à l'appartement ,en cherchant il découvre un passage sous les combles en passant par les parties communes débouchant près de la fenêtre de la salle de bain donc sécurité nulle

Retour à l'agence ,explication ,fin de non recevoir , "portez plainte si vous voulez ! "

il vide les lieux le soir même

envoi lettre avec AR pour résiliation

agence dit 3 mois de préavis

descente des parents le dimanche (270km) visite des lieux :

on comprend le coup de coeur du fiston mais en grattant un peu :

-porte d'entrée éclatée rafistolée avec agglo

-étanchéité nulle dans le débarat (verrière sans joints traces importantes d'humidité sur poutres et sol en agglo )risque de problème avec l'étage inférieur + electricité (douille métallique volante)

-plafonds en lambris :traces d'humidité que cela cache t-il

- murs papier peint repeint en bon état apparent

-salle de bain radiateur électrique avec domino apparent à 60cm de la douche ,cablage électrique en fils volants pour prise et éclairage au dessus du lavabo derrière un panneau en lambris

-installation électrique sous baguettes plastiques suivant les prises 0 à 10 cm de fils apparents

-meuble sous évier dans la cuisine installation électrique en fils volants et prise sous alimentation et évacuation d'eau

comment se sortir de ce guépier sans y laisser trop de plumes ?

merci de vos conseils

et pardon pour la longueur

Par **FREMUR**, le **29/09/2009** à **12:35**

Bonjour

Qui a signé le bail ? Si votre fils n'était pas majeur vous pouvez vous prévaloir de la nullité du bail même si vous avez donné votre caution.

cordialement

Par **perri28**, le **30/09/2009** à **00:42**

il est bien majeur

parcontre voici l'évolution :

rdv pris avec un médiateur, déplacement pour soutenir le fiston, après explication du problème photo à l'appui ,le médiateur contacte l'agence par téléphone qui accepte de revoir le dossier et veut fixer une rencontre le lendemain.

Il faut battre le fer quand il est chaud, donc visite à l'agence, en forçant un peu le responsable nous reçoit ,resultat pas d'annulation du bail mais réduction du préavis à 1 mois , rendu des clés contre une lettre de confirmation et dégageement de notre responsabilité puisque plus possesseur des clés.Avec en plus promesse orale que si un nouveau locataire prend le logement réduction du préavis (perception d'un double loyer non légal) là je doute un peu. merci de votre réponse

Par **FREMUR**, le **30/09/2009** à **16:10**

Bonjour

C'est un arrangement à l'amiable qui est plus favorable au bailleur qu'au locataire j'en suis bien conscient, mais qui vous permet de sortir de l'impasse.

Je ne suis pas sur que vous pouviez obtenir mieux sans en passer par une phase contentieuse toujours longue et malgré tout un peu aléatoire sur un cas comme celui là,les juges faisant rarement pencher la balance totalement du même côté.

Un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès dit on !

cordialement

Par **perri28**, le **30/09/2009** à **19:04**

oui l'accord laisse un gout amer,avec plus de temps disponible et moins d'éloignement pour soutenir mon fils rapidement, la possibilité de rester locataire et d'exiger des travaux pour rendre le logement plus décent pouvait être envisagé mais cette solution aurait été

certainement longue et très éprouvante pour les nerfs.

A priori le responsable, directeur, propriétaire de l'agence est aussi le syndic de l'immeuble.

une petite question supplémentaire d'ordre plus générale:

une agence ou une personne physique mandaté pour louer un bien doit-elle s'assurer de l'état décent de cette location ou peut-elle en être tenu solidairement responsable avec le propriétaire ?

je suppose que non ou le marché serait beaucoup plus sain !!!

cela favorise la tromperie le mandaté ne prenant aucun risque.

Par **FREMUR**, le **30/09/2009** à **20:59**

Bonsoir

La précision que vous donnez est capitale pour apprécier le degré de responsabilité de l'Agence.

Il est clair que le syndic de l'immeuble a les moyens de savoir ce qu'est réellement le bien loué.

A mon sens l'Agence mandataire a fortiori quand elle est syndic, ne peut esquiver sa responsabilité sur le fait d'avoir présenté à la location un bien défectueux, au même titre que le propriétaire.

Ceci dit j'ai bien compris qu'il y avait urgence et que naturellement l'Agence détenait en otage le mois de loyer d'avance et les deux mois de dépôt de garantie donc en position de force.

Vous auriez eu gain de cause devant les tribunaux à n'en pas douter mais à quel prix ? délais, frais d'avocat, et tutti quanti.

**CORDIALEMENT**