



Litige avec propriétaire - Pas d'état des lieux d'entrée

Par Aureame, le 26/10/2018 à 09:43

Bonjour,

Je me tourne vers vous aujourd'hui afin d'avoir l'avis de personnes plus expérimentées que moi sur le sujet.

Mi-juillet, mon conjoint et moi-même avons visité un appartement. Le propriétaire nous a parlé de travaux qu'il devait effectuer (changement de peinture et du sol) et nous a proposé mi-septembre comme date d'emménagement. Finalement, fin août, il décale jusqu'à mi-octobre, prétextant des problèmes avec ses ouvriers. On convient de signer le bail et faire l'état des lieux le jour de l'emménagement.

Le jour J, nous arrivons avec nos amis et notre camion de déménagement. On rentre dans l'appartement et là... Encore des ouvriers en train de travailler. Le propriétaire nous dit qu'on peut emménager, mais que nous signerons le bail et ferons l'état des lieux une fois les travaux terminés. Nous ne pouvons plus reculer, notre ancien appartement ayant déjà trouvé une nouvelle locataire et le préavis arrivant à sa fin. On insiste pour au moins avoir un premier état des lieux mais il refuse. Pas de DPE non plus.

On emménage donc et l'on constate plusieurs choses :

- les prises électriques sortent du mur avec câbles apparents dans tout l'appartement
- pas de vmc
- le four qui fait partie de la location n'est plus là
- la douche et la clim fuient toutes les deux
- de nombreuses malfaçons...

Il nous dit au moment d'emménager que tout sera réglé dans la semaine (il avait quand même trois mois pour le faire). Effectivement, dans la semaine, son ouvrier est venu pour refaire toutes les peintures. Un cuisiniste/plombier devait passer dès le lundi, puis ensuite mardi... Cela fait deux semaines et il n'est toujours pas venu. Il recule sans cesse les travaux.

Cerise sur le gâteau, quand j'appelle EDF pour mettre le contrat à mon nom, la dame me dit que l'appartement fait 65m². Je lui indique que j'ai 72m² sur le bail et elle me conseille de vérifier. Mon conjoint et moi-même prenons les mesures comme indiquées sur plusieurs sites et tombons sur 64,46m², ce qui rejoindrait la surface dont a connaissance EDF.

Nous avons discuté avec la voisine qui nous a expliqué qu'il était comme ça : il recule sans cesse les travaux, ne donne pas de quittances, pas d'état des lieux etc. Nous avons donc fait

appel à un huissier pour qu'il vienne constater l'état de l'appartement d'une part, et de nous protéger d'autre part puisque nous redoutons qu'il ne termine jamais ses travaux et impute l'état de l'appartement sur notre caution.

Nous avons décidé de partir le plus rapidement possible. J'ai donc plusieurs questions :

- Peut-on le poursuivre pour ne pas nous avoir fourni le DPE de l'appartement ? Pour nous avoir trompé sur la superficie volontairement ? Le bail est-il vicié ? Peut-on invoquer sa nullité ?

- L'huissier est venu faire le constat hier. Cela suffira-t-il à nous protéger si le bailleur garde notre caution pour dégradation ? Devra-t-on refaire appel à lui pour la récupérer ?

Je n'ai pas trouvé beaucoup de réponses sur internet. Par avance merci à ceux qui prendront le temps de répondre.

Par **Philp34**, le **27/10/2018 à 12:22**

Bonjour Aureame,

Selon moi, votre consentement à la signature du contrat si celle-ci a bien eu lieu, n'est en rien vicié puisque vous étiez au courant de cette situation et que, en quelque sorte par la force des événements, vous en avez fait votre affaire.

Dès lors, pour quitter le logement, il faut vous appliquer à la procédure en la matière, ce qui ne vous empêche pas, au contraire, de protester en mettant à plat cette situation la soumettant factuellement à votre bailleur (gardez copie) par voie RAR.

Ce faisant, réclamez-lui :

-le remboursement par moitié des frais d'huissier de justice que vous avez diligenté pour établir l'EDL d'entrée au logement, en invoquant l'article 3-2 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;

A ce sujet, à moins que le bailleur convienne amiablement et contradictoirement avec vous, d'établir l'EDL de sortie du logement, en regard de celui-ci d'entrée, vous devrez à nouveau faire appel à cet huissier pour cette opération.

-la mise en conformité du logement en invoquant l'article 20-1 de la même Loi au fait que votre bailleur a violé les dispositions de son article 6 où il est énoncé qu'il est obligé de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement,

-une allocation en dommages-et-intérêts au fait qu'il vous a privé de la jouissance paisible du logement en invoquant simultanément l'article 6 précité et l'article 1721 du Code civil :
« Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser ».

-une diminution du prix du loyer proportionnelle à l'écart constaté qui est inférieur de plus d'un vingtième à celle exprimée au contrat en invoquant l'article 3-1 de la Loi n° 89-462

du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

-vos quittances de loyer en invoquant l'article 21 de la Loi précitée.

Enfin, si cela ne vous rassure pas, je vous suggère dans un second courrier, lui donner congé en respectant le préavis.