



Nullité du bail d'habitation pour dol.

Par **fred777**, le **14/03/2023** à **15:16**

Bonjour,

A l'occasion de la fin d'un bail d'habitation et suite à l'état des lieux de sortie, le locataire sortant reçoit une facture exorbitante (au delà du dépôt de garantie) pour une remise en état des lieux pour relocation.

Le bailleur dénonce la présence de moisissures et de ruissellement sur les murs qui nécessitent la réfection des peintures.

Le locataire conteste puisqu'il avait déjà alerté le bailleur sur les problèmes d'humidité en cours de bail (hélas par courrier simple). Que par ailleurs le locataire précédent avait donné congé du logement pour cette même raison (moisissures).

En contestant cette facture, le locataire s'aperçoit que le Diagnostic de Performance Energétique, pourtant censé être annexé au bail, n'a jamais été fourni.

Le bailleur semble vouloir "cacher la misère" liée au problème d'humidité à grand renfort de peinture acrylique (habituellement réservée aux pièces d'eau) au frais du locataire sortant.

L'absence de DPE et le silence gardé par le bailleur sur le problème d'humidité semble constitutif de manoeuvre dolosive.

Ma question est la suivante : peut-on demander la nullité du bail sur le fondement d'un vice du consentement découvert à l'occasion de cette fin de bail ? Sachant que la prescription est de 5 ans, peut-il soulever cette nullité et ainsi le remboursement des loyers versés ? Ou bien, le contrat étant terminé demander des DI sur ce même fondement ? Sachant que le locataire a quitté les lieux.

Merci d'avance

Par **Marck.ESP**, le **14/03/2023** à **15:23**

Bonjour et bienvenue,

Pourriez vous, SVP, indiquer la teneur de l'EDLS ?

Je vous proposerais, pour commencer, de lui adresser un courrier de désaccord, en

recommandé AR, lui rappelant les faits que vous exposez ici.

Vous trouverez certainement de l'aide auprès des conseillers juridiques de [votre ADIL](#)

Par **fred777**, le **14/03/2023** à **15:27**

Bonjour et merci de votre retour.

En effet, le locataire a adressé au bailleur une contestation en AR, et pour toute réponse, celui-ci l'a assigné devant le TI.

Cordialement,

Par **Marck.ESP**, le **14/03/2023** à **15:35**

A-t-il reçu quelque chose du tribunal judiciaire?

Si cela se confirme, il devrait prendre un avocat, qui pourra l'aider à faire au mieux sur la base des éléments qu'il a en main.

Par **janus2fr**, le **14/03/2023** à **18:27**

[quote]

Le locataire conteste puisqu'il avait déjà alerté le bailleur sur les problèmes d'humidité en cours de bail (hélas par courrier simple).

[/quote]

Bonjour,

Autant dire qu'il n'a pas officiellement averti le bailleur et que donc il a une part de responsabilité en ayant laissé les choses se dégrader...

Par **fred777**, le **15/03/2023** à **10:40**

[quote]

Bonjour,

Autant dire qu'il n'a pas officiellement averti le bailleur et que donc il a une part de responsabilité en ayant laissé les choses se dégrader...

[/quote]

Si puisque le bailleur a daigné venir pour remplacer une brique de verre donnant sur l'extérieure par une grille d'aération ... ce qui n'a pas réglé le problème !

J'en reviens à ma question : peut-on soulever la nullité du contrat pour dissimulation dolosive ?

Merci d'avance.

Par **youris**, le **15/03/2023** à **11:32**

bonjour,

si le bailleur a assigné son locataire devant le tribunal judiciaire, il serait intéressant de connaître le motif et puis d'attendre la décision du t.j.

en principe, il est conseillé de passer d'abord par la commission départementale de conciliation, selon le lien ci-dessous :

commission locale de conciliation

salutations

Par **fred777**, le **15/03/2023** à **12:26**

[quote]

en principe, il est conseillé de passer d'abord par la commission départementale de conciliation, selon le lien ci-dessous :

[/quote]

En principe, sauf que le Conseil d'état dans un arrêt du 22/09/2022 a annulé les dispositions de l'article 750-1 du Code de procédure civile relatifs à la conciliation préalable.

Le motif, c'est le paiement de la soi-disant remise en état du logement, assortie de DI pour "résistance abusive".

Cordialement,

Par **youris**, le **15/03/2023** à **13:36**

j'ai simplement conseillé de passer par la commission préalable de conciliation.

je n'ai pas mentionné que c'était obligatoire.

Par **fred777**, le **15/03/2023** à **13:43**

[quote]

j'ai simplement conseillé de passer par la commission préalable de conciliation.

je n'ai pas mentionné que c'était obligatoire.

[/quote]

Oui, et je pense que c'est la raison pour laquelle le bailleur a assigné. Visiblement il n'est pas très "conciliant"

Par **youris**, le **15/03/2023** à **13:45**

il n'est peut être pas trop tard pour le locataire de saisir la commission de conciliation.

Par **fred777**, le **15/03/2023** à **14:00**

[quote]

invoquer la nullité du bail ne sert à rien

il est préférable de fournir tous les documents (attestation du précédent locataire par exemple...) pour faire annuler la demande de remise en état

[/quote]

En fait partant du principe que la meilleure défense c'est l'attaque, demander la nullité du bail et son corollaire le remboursement des loyers déjà versés.

Le précédent locataire a déjà attesté du problème de moisissures. Et lui-même n'avait pas eu communication du DPE alors que coché comme annexé au bail.

Par **Thierry27**, le **07/09/2024** à **22:47**

Bonjour,

y a t'il un délai de prescription pour dénoncer un dol lors de la signature d'un bail de location ?

Merci

Par **Marck.ESP**, le **08/09/2024** à **09:16**

Bonjour et bienvenue

Oui, il existe un délai de prescription pour dénoncer un dol lors de la signature d'un bail de location. En général, ce délai est de 5 ans à partir du moment où le dol a été découvert

Par **miyako**, le **08/09/2024** à **10:06**

Bonjour,

le bailleur fait preuve d'une certaine audace ,car sans DPE annexée au bail il a peut de chance d'obtenir satisfaction.

<https://www.legalplace.fr/guides/bail-sans-diagnostics-techniques/>

Lorsqu'il n'y a pas de DPE annexée au bail ,le locataire peut demander l'annulation du bail et des dommages et intérêts.

L'ensemble de la caution doit lui être restituée .

Comme il y a assignation devant le tribunal judiciaire ,il faut faire une demande reconventionnelle en annulation rétroactive du bail pour dol et absence de DPE demander des dommages et intérêts , la restitution du dépôt de garantie et le remboursement de tous les loyers versés..La procédure étant orale ,il n'y a pas besoin d'avocat .Il serait utile de demander une attestation d'anciens locataires et si possible fournir des photos.

Le tout doit être communiqué à la partie adverse dans les plus bref délais.

Cordialement

Par **janus2fr**, le **08/09/2024** à **10:40**

Attention, le sujet de base date de mars 2023. Il a été remonté par [Thierry27](#) pour une autre question...

Par **miyako**, le **08/09/2024** à **11:32**

Bonjour,

Merci Janus 2fr ,effectivement je n'avais pas fait attention ,donc je réponds à la question de Thierry 27

y a t'il un délai de prescription pour dénoncer un dol lors de la signature d'un bail de location ?

Conformément aux dispositions de l'article 2224 du Code Civil, *le délai pour agir en matière civile est de cinq ans.*

Cordialement