Image not found or type unknown

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 exhorbitante (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'apperçoit 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 adressr 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 judicaire?

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...

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

[/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.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

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 concialiation.

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

[quote]
invoquer la nullité du bail ne sert à rien

il est preferrable 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.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés