Image not found or type unknown

Location villa, vice caché ?

Par **kelvin83**, le **09/05/2015** à **23:37**

Bonsoir,

Nous sommes quatre colocataires qui avons signés un bail pour une villa meublée le 30 avril 2015. Suite à cette signature, nous constations les préjudices suivants :

- pas d'eau chaude depuis notre arrivée, donc pas de chauffage, le plombier de l'agence ne peut venir que le 11 mai 2015. Cela fait donc une dizaine de jours.

- Pas de gaz suite à un problème avec le compteur mais celui n'est pas lié au problème de l'eau chaude après le constat

- nuisances sonores, restaurant à coté de la maison qui se transforme le soir en avant boite, l'agence ne nous l'a pas précisée en nous disant que c'était un restaurant calme. Malheureusement,impossible de se coucher avant 3h dû au bruit, nous avons l'impression que les gens sont avec nous dans la maison.

- Des vitres qui ne se ferment pas de l’intérieur, ni de l'extérieur

Suite à ces problèmes, nous voudrions quitter la villa.

Peux t-on réclamer une indemnité à l'agence immobilière ?
Peux t-on annuler le bail sans préavis ?

Notre seul recours est il le préavis de 1 mois ?

Nous vous remercions par avance pour vos réponses,

Bien cordialement.

Par **kelvin83**, le **14/05/2015** à **12:29**

Personne ?

Par **yayamendy**, le **14/05/2015** à **14:21**

[s]Vous occupez un logement indécent. Contre qui agir ? Le bailleur ou l'agence immobilière ? [/s]

Il faut savoir que la loi oblige le bailleur à fournir à son locataire un logement conforme à des normes minimales strictes de sécurité, de confort et d'habitabilité.

En effet, le bailleur est tenu de vous proposer un logement décent pour toute location d'une résidence principale (article 1719 du code civil).

Selon la loi, un logement est décent lorsqu'il ne présente pas de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Concrètement, vous devez disposez :

-D'une surface minimale, à savoir une pièce minimale de 9 m2 habitable au moins avec plus de 2,20 m de hauteur sous plafond soit un volume d'au moins égal à 20 m3.

-Un minimum de confort doit être respecté, ce qui comprend notamment :

•Des toilettes intérieures, séparées de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas,

•Une installation sanitaire avec un coin toilette garantissant l'intimité personnelle, douche ou baignoire, eau chaude et froide et évacuation des eaux usées,

•Un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson au moins, un évier avec eau chaude et froide et évacuation des eaux usées,

•Des branchements d'électricité et de gaz, des équipements de chauffage et de production d'eau chaude conforme aux normes de sécurité,

•Des ouvertures et une ventilation qui permettent le renouvellement de l'air et un éclairage naturel suffisant pour les pièces principales.

[s]Comment procéder ?[/s]

Si votre logement ne satisfait pas aux critères de décence, demandez à votre bailleur sa mise en conformité.

Mettez-lui en demeure de faire réaliser les travaux nécessaires.

A défaut de réponse satisfaisante, vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation, le conciliateur de justice et/ou saisir le juge d'instance pour lui demander un référé expertise.

Le juge désignera un expert chargé d'établir les éléments tangibles de non décence au vu desquels il déterminera la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

[s]Vous désirez résiliez le bail sans respecter le préavis de 1 mois ?[/s]

Selon l'article 15-1 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989, la durée normale du délai de préavis est

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

de trois mois. Toutefois, si les circonstances caractérisent un état de nécessité dû à un manquement du bailleur à ses obligations, le preneur peut être dispensé de respecter ce préavis.

Ainsi, il a été jugé que le preneur n'est pas tenu de respecter un préavis dès lors qu'il quitte son logement en raison d'une coupure de l'alimentation en eau qui s'est prolongée sur plusieurs mois, alors que le bailleur s'était engagé à rétablir l'alimentation en eau par décision de justice. (Cass. civ. 3e, 2 mai 2007, no 06-11.172)

Toutefois, le preneur qui se prévaut de cet état de nécessité doit être en mesure de caractériser une urgence ou un danger immédiat auquel il aurait été exposé.

[s]Vous voulez agir contre l’agence immobilière ? [/s]

Il faut savoir que l’agence immobilière n’est pas le bailleur. C’est un intermédiaire. Il agit sur la base d’un contrat de mandat. En effet vous lui avez donnez mandat de vous trouvez un logement.

En tant que mandataire, l’agence immobilière doit respecter la mission qui lui a été confiée et rendre des comptes au mandant (c’est-à-dire à vous).

En principe, la responsabilité du mandataire (c’est-à-dire l’agence immobilière) peut être engagée, en raison de ses fautes.

Que pouvez-vous faire concrètement en l’espèce ?

Il faudra que vous nous apportiez plus de précisions sur le contrat qui vous lie avec l’agence immobilière.

Je reste à votre disposition.

Bien cordialement

Par **kelvin83**, le **19/05/2015** à **13:13**

Merci pour votre réponse, nous allons agir par un courrier en recommandé à l'agence et au propriétaire.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés