



Location d'un logement ne correspondant pas à la réalité

Par **lyssa**, le **18/11/2009** à **12:07**

bonjour,

J'ai loué un logement rénové à neuf début septembre.

Lors de ma visite, des travaux étaient en cours mais ils devaient être finis avant mon emménagement.

Finalement, quand je suis arrivée, rien n'avait été fait.

A ce jour (2 mois et demi plus tard), j'ai 2 principaux problèmes:

- on m'a assuré à plusieurs reprises que je pouvais ouvrir une ligne téléphonique (il y a une prise dans l'appartement) mais il s'est avéré après de nombreuses démarches de ma part qu'aucun raccordement dans l'immeuble n'est fait et que cela va encore prendre beaucoup de temps. De plus, j'ai actuellement un abonnement à Internet que je paye pour rien.

- le palier qui devait être rénové est en très mauvais état (poussières, murs qui s'effritent, câbles en tout genre qui dépassent, dépôt de matériel, souris...)

Que puis-je faire dans ce cas où le logement loué ne correspond pas à ce qui m'a été indiqué le jour de la signature du bail?

Par **JURISNOTAIRE**, le **18/11/2009** à **12:31**

Bonjour, Lyssa.

Que mentionne votre état des lieux d'entrée, au sujet de ce que vous évoquez ?

Est-il en distorsion, en contradiction évidente, avec les termes de votre bail ?

Votre bien dévoué.

Par **lyssa**, le **18/11/2009** à **17:58**

Je vous remercie de votre réponse très rapide.

Vous avez soulevé un point important car j'ai ainsi réalisé que l'agence immobilière ne m'avait

pas remis l'état des lieux (ils l'auraient donné à la propriétaire car je n'avais pas de boîte aux lettres à ce moment là). Je n'ai pas encore réussi à la joindre pour lui demander.

En revanche j'ai vu dans mon bail que le logement était équipé d'une "antenne", ce qui n'est pas le cas puisque la prise TV n'est pas raccordée à l'antenne de l'immeuble (comme la prise téléphonique).

En outre, de souvenir, il me semble que dans l'état des lieux il a été indiqué qu'il y avait une prise téléphonique dans le logement. Je pense que cela devrait signifier que celle ci est effectivement raccordée au logement France Télécom et n'a pas qu'un objet décoratif...

Nous avons également mentionné tous les désordres existants dans l'appartement lors de l'entrée dans celui ci.

En revanche je ne pense pas que nous avons parlé de l'état du palier, celui ci ne faisant pas partie de l'état des lieux...

Par **JURISNOTAIRE**, le **19/11/2009** à **11:28**

Bonjour, Lyssa.

Comme tout bon notaire (même en retraite), je vous "donne lecture" :

- 1719 CC. : Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1°.- De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant.

2°.- D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

3°.- D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

4°.- D'assurer également la permanence et la qualité des plantations. (?)

N. B. Il pourrait être soulevé que la notion de "jouissance paisible" intègre l'usage des abords, le palier...

- 1720 CC. : Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

- 1721 CC. : Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien 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.

- 1755 CC. : Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quant elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

(Ouf!) Dont acte.

En relisant ces phrases pour vous les écrire, je suis (à nouveau et comme toujours) frappé par la remarquable qualité de leur langue.

Efficacité et concision. Le juste mot à sa bonne place, ni trop, ni trop peu.

Je ne saurais que trop vous inviter à joindre l'utile à l'agréable, en accédant sur "internet" à notre Code Civil, que Paul Valéry n'hésitait pas à ranger parmi les chefs-d'oeuvre de la littérature, et dont l'éloge par l'académicien Gabriel de Broglie "La langue du Code Civil" mérite d'être connu.

Tout le monde devrait avoir un Code Civil sous son oreiller, cela désengorgerait les forum et,... ce n'est pas bien gros.

Bonne pêche !

Votre bien dévoué.

Par **lyssa**, le **19/11/2009** à **18:06**

Bonjour!

Personnellement, je n'ai pas de code civil sous mon oreiller car il s'est avéré que c'était quelque peu inconfortable, mais je dispose chez moi de quelques petits ouvrages rouges de la sorte.

En ce qui concerne mon problème, j'avais pensé à l'obligation de délivrance "conforme" dans le sens où ce qui m'a été délivré n'est pas la chose qui m'a été louée.

J'ai également pensé aux vices cachés.

Enfin, j'ai évoqué l'obligation de respecter les conventions de bonne foi.

J'ai été jusqu'à lire fastidieusement les critères du logement décent pour voir s'ils correspondaient à l'état de mon palier (si tant est qu'ils s'appliquent aux parties communes, mais je pense que oui).

Suite à ces lectures instructives et un certain nombre de recherches, deux problèmes se posaient à moi:

- premièrement, je n'ai pas trouvé de texte ou de jurisprudence plus précis en ce qui concerne la prise téléphonique et Internet

- deuxièmement, aussi bien rédigés que soient les textes, j'ai un problème d'application concrète, dans la mesure où je pense surtout m'en servir afin de négocier un rabais sur le loyer avec ma propriétaire, sans encore envisager la résolution pour inexécution (qui je pense ne saurait aboutir) ou l'action en responsabilité contractuelle...

Finalement, le droit n'est pas simple à appliquer dans la vie de tous les jours!

Pour finir, je ne saurais que vous approuver en ce qui concerne ces textes, bien plus concis et agréables à lire que la logorrhée législative à laquelle nous assistons actuellement. Il ne s'agit plus d'interpréter les textes et d'en faire l'exégèse, de les adapter au monde d'aujourd'hui mais uniquement d'essayer de déchiffrer des phrases plus longues les unes que les autres, comprenant des termes peu précis juridiquement et uniquement motivées par l'opportunité et

le lobbying...

Bref, je pense que ce problème trouvera solution (les enjeux financiers en cause n'excédant pas 500 euros), mais je souhaitais connaître mes droits pour pouvoir les opposer à une propriétaire peu scrupuleuse qui profite un petit peu de l'argent des autres...

Merci encore pour le temps que vous m'avez consacré et la rapidité de vos réponses.

Par **khadouj64**, le **01/12/2009** à **00:39**

BONJOUR,

du 1er octobre 2007 au 30 novembre 2008 j'ai résidé dans un appartement insalubre de par l'humidité et la moisissure qui sortait des murs .. j'ai décidé de partir de ce logement , j'ai alors donné mon préavis. le propriétaire n'avait jamais voulu faire l'état des lieux d'entrée. le jour de la remise des clefs, le propriétaire m'a fait clairement comprendre qu'il ne me rendrait pas la caution parce que je lui aurais soit disant dégradé l'appartement alors que c'est faux. malgré toutes mes relances je n'ai toujours pas eu de nouvelle de ma caution. Il y a quinze jours je lui ai envoyé un recommandé pour lui réclamer ma caution sous peine de poursuite et il m'a renvoyé un recommandé également me disant qu'il n'a pas à me rendre la caution parce que j'aurais dégradé l'appartement . il m'a adressé aussi avec cette lettre deux factures concernant les travaux qu'il a effectué après mon départ. Est-il possible pour moi de récupérer ma caution??? et de quelle façon?? pendant que je résidais dans ce logement, le propriétaire venait frapper à ma porte quelque fois à minuit le week end surtout, il était en état d'ivresse, bien sur je ne lui ai jamais ouvert et je n'ai jamais porté plainte mais j'ai des témoins. c'est surtout pour cela que j'ai préféré me trouver un autre logement. que dois-je faire? aidez-moi s'il vous plait?

Par **pieton**, le **12/12/2009** à **22:43**

Bonjour,

Avez-vous établi un état des lieux de sortie?

prenez contact avec l'ADIL?

Par **khadouj64**, le **13/12/2009** à **00:58**

non mon propriétaire n'a jamais voulu faire l'état des lieux d'entrée.. et à la remise des clefs il a voulu faire l'état des lieux de sortie et je n'ai pas voulu car il voulait me faire réparer des choses qui étaient déjà comme ça quand je me suis installé dans l'appartement.

Par **HOODIA**, le **07/08/2013** à **07:36**

Pour faire court:

Pas d'EDL d'entrée: appartement en bon état(et oui !)

Refus EDL de sortie par locataire,mais remise des clefs :

EDL par huissier : la différence est pour vous !

ce qui fait que votre refus est contre vos intérêts !

Par **janus2fr**, le **07/08/2013** à **07:59**

Bonjour Hoodia,

Cette discussion date de 2009, nous sommes en 2013...