



Rupture de bail locatif, logement indécent

Par **Zigzig**, le **06/06/2024** à **01:06**

Bonjour,

Je remercie d'avance les personnes qui pourraient m'aider. Voici la situation actuelle :

- bail locatif logement loué vide (année de construction 1948).

Le logement en question :

- Ne respecte pas les normes minimales NF C 15 100
- Absence de VMC, Les aérations mécanique sont inférieur au M3/H obligatoire.
- Humidité constante comprise entre 75 et +80% (possible infiltration par le sol).
- Présence de plomb dans une porte de chambre 24mg/cm² (obligation d'intervenir à partir de 1mg/cm²).

Les points listés ont été mentionné dans le diagnostique logement 3 mois avant mon entrée dans les lieux. L'agence ne m'a pas informé de l'indécence du bien. Le propriétaire nie toute indécence et n'a pour autant effectué aucune mise aux normes avant la remise en location du bien et même à ce jour (7 mois d'occupation)..

En parallèle une multitudes de points sont défailants.

Je souhaite aujourd'hui annuler mon bail locatif, quel serait la méthode la plus rapide sachant que le propriétaire prouve déjà sa non volonté d'effectuer des travaux étant donné la mention du diagnostic réalisé il y a 10mois ?

En vous remerciant d'avance.

Par **Marck.ESP**, le **06/06/2024** à **07:08**

Bonjour.

L'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs impose au bailleur

de délivrer un logement décent.

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977105/2025-01-01/

Pour mener une action dans les règles, il faut commencer par écrire officiellement à votre votre bailleur à LR/AR. Si ce dernier ne bouge toujours pas, faire établir un constat par le service d'hygiene de ma Lairie, un huissier (commissaire de justice) ou un expert en bâtiment agréé auprès des tribunaux.

Coté justice, vous pouvez saisir cette commission pour tenter de trouver une solution amiable. Elle est compétente pour les litiges relatifs à la décence du logement et si aucune solution amiable n'est trouvée, saisir le tribunal judiciaire pour demander la mise en conformité du logement, **une réduction OU UNE SUSPENSION de loyer**, voire des dommages et intérêts pour le préjudice subi.

Par **Lingénu**, le **06/06/2024 à 10:54**

Bonjour,

[quote]

Je souhaite aujourd'hui annuler mon bail locatif, quel serait la méthode la plus rapide

[/quote]

Le moyen le plus rapide pour mettre fin à un bail est de donner congé.

Par **janus2fr**, le **06/06/2024 à 12:19**

[quote]

Pour mener une action dans les règles, il faut commencer par écrire officiellement à votre votre bailleur à LR/AR. Si ce dernier ne bouge toujours pas, faire établir un constat par le service d'hygiene de ma Lairie, un huissier (commissaire de justice) ou un expert en bâtiment agréé auprès des tribunaux.

Coté justice, vous pouvez saisir cette commission pour tenter de trouver une solution amiable. Elle est compétente pour les litiges relatifs à la décence du logement et si aucune solution amiable n'est trouvée, saisir le tribunal judiciaire pour demander la mise en conformité du logement, **une réduction OU UNE SUSPENSION de loyer**, voire des dommages et intérêts pour le préjudice subi.

[/quote]

Bonjour,

Le but étant de mettre fin au bail, c'est plus rapide de donner congé...

Par **Marck.ESP**, le **06/06/2024 à 12:24**

Une remarque très intéressante, en effet ! 😊

Par **Zigzig**, le **07/06/2024 à 08:21**

Bonjour,

Désolé pour le temps de réponse pas évident pour retrouver son billet. Merci en tout cas pour votre intervention.

Oui alors effectivement ce serait plus simple de donner congé, cependant nous sommes tenus par la durée du bail locatif, le propriétaire refuse une rupture de bail.

Il nous reste soit la possibilité d'attendre effectivement la date J de fin de bail soit prendre les devants avec la justice.

Si rien n'est plus court que 5 mois de vie dans des conditions indécentes, il mérite bien la case justice pour mise en danger volontaire.

Par **janus2fr**, le **07/06/2024 à 09:50**

Bonjour,

Vous n'êtes pas tenu par la durée du bail, seul le bailleur l'est. La loi 89-462 est d'ordre public, le locataire donne congé quand il le souhaite, en respectant un préavis de 3 mois ou 1 mois dans certains cas.

Par **Zigzig**, le **07/06/2024 à 10:15**

Bonjour Janus2fr,

Je vous remercie pour cette précieuse information, l'interprétation des textes n'est pas toujours évidente. 😊

Par **Pierrepauljean**, le **07/06/2024 à 13:03**

bonjour

avez vous vérifié dans quelle zone est situé le logement ?

très tendue ?