



Validité du bail appartement hors normes et insalubre

Par **DIDETDOM**, le **28/06/2014** à **15:47**

Bonjour.

Le cas que je vais vous exposer est assez complexe et concerne ma fille et son concubin. En Octobre 2013 un propriétaire leur a fait signer un bail pour un appartement situé dans un bâtiment où se trouvent trois autres appartements. A l'origine, ce bâtiment ne comportait qu'un logement et les propriétaires ont décidé de réaliser 4 appartements sans autorisation de la mairie ni permis de construire. D'autre part, des problèmes d'humidité sont survenus engendrant de fortes dégradations sur le mobilier et la literie qui ont dû être changés 2 fois, factures à l'appui. Le forage n'était pas en conformité pour l'eau potable donc pas d'eau courante consommable (constat de l'A.R.S), aucune isolation, fosse septique hors normes constaté par la S.I.V.O.M etc, etc. Les loyers dus depuis 6 mois ne sont plus réglés et un huissier leur réclame plus de 6000 euros avant septembre. Cette situation annule-t-elle le bail de location

Par **cocotte1003**, le **28/06/2014** à **15:57**

Bonjour, un certificat d'insalubrité a-t-il été établi ? Sans certificat les loyers sont dus et votre fille devait régler les loyers. un propriétaire a tout à fait le droit de diviser son bien s'il ne touche pas à la façade et n'augmente pas la surface. Il n'existe aucune loi imposant une isolation. Le bien a-t-il une vmc ? Votre fille a-t-elle signalé le problème d'humidité au bailleur par LRAR ? Cordialement

Par **DIDETDOM**, le **28/06/2014** à **16:12**

Merci Cocote1003.

La façade du bien a été touchée ,la superficie augmentée et ne possède pas de VMC.Le certificat d'insalubrité est en cours.Quels recours ont-ils?Leurs revenus mensuels étant au niveau du smig ils ont de grosses difficultés à retrouver un logement et craignent de se retrouver à la rue avec leurs deux enfants en bas âge.

Par **aliren27**, le **28/06/2014** à **16:12**

Bonjour,

Votre fille est dans l'illégalité totale d'avoir bloqué les loyers sans l'autorisation du tribunal et tant que le logement n'est pas officiellement déclaré insalubre,les loyers sont dus dans leur totalité. Donc, il faut qu'elle regle les loyers au plus vite.

Cordialement

Par **cocotte1003**, le **28/06/2014** à **16:21**

Tant qu'aucun certificat d'insalubrité n'est établi, votre fille doit impérativement réglé les loyers, le bailleur est dans son droit de la faire saisir et de demander une expulsion. La situation sera différente dès qu'un certificat sera établi, cordialement

Par **DIDETDOM**, le **28/06/2014** à **17:47**

Merci pour la réponse.

Comment procéder pour faire établir ce certificat le plus rapidement possible? Etant donné que plusieurs appartements sont concernés, faut-il faire une demande individuelle ou commune?

Par **cocotte1003**, le **28/06/2014** à **17:56**

Vous contactez le service 'hygiène, adresse en mairie. Il peut être fait pour un seul appartement, cordialement

Par **Lag0**, le **28/06/2014** à **18:02**

[citation]Le forage n'était pas en conformité pour l'eau potable donc pas d'eau courante consommable(constat de l'A.R.S)/[citation]

Bonjour,

A priori, vous connaissez donc l'ARS.

C'est justement elle qui est en charge de préparer les dossier à destination du préfet pour les arrêtés d'insalubrité. Il est étonnant, si l'ARS a été saisi du cas, que les choses se soient arrêtées là !

Pour ce qui est des loyers, malheureusement, ceux d'avant l'éventuel arrêté d'insalubrité seront de toute façon à payer.