



Est-ce que nous avons signé un bail qui est valable?

Par **pitah**, le **30/11/2013** à **16:50**

Bonjour,
En septembre on a signé un bail pour une maison à louer directement avec le propriétaire. Comme on est étranger on n'était pas au courant des obligations du propriétaire à ce moment là.
Le propriétaire ne nous a pas transmis les documents suivants au moment de la signature du bail:
1) diagnostic de performance énergétique
2) état des risques naturels et technologiques
3) une attestation de l'entretien de la chaudière
Est-ce qu'il y a d'autres documents qui sont obligatoires pour ajouter??
Il n'a que donné une attestation de superficie habitable.
Mon question est si notre contrat est valable et ce que je pourrais faire pour résilier le contrat sans préavis de trois mois. Serait il possible de résilier le contract à base d'un préavis d'un mois au lieu de 3 mois à cause la négligence du propriétaire et est-ce qu'on a le droit de retenir un mois de loyer à payer et de lui dire qu'il peut considérer la caution (même montant) comme le loyer?
Merci de vos réactions.

Par **moisse**, le **30/11/2013** à **18:02**

Bonjour,
Reste le diagnostic plomb (CREP) et amiante, qui doit être tenu à disposition.
Vous devez demander à ce bailleur la fourniture de ces diagnostics. S'il ne les a pas, en 48 h il peut vous les fournir en s'adressant à une expert agréé (120/150 euros selon)
C'est effectivement une cause d'annulation du bail, mais prononcée par un juge. Si le bail est annulé, cela implique le remboursement des loyers perçus.
Cela ne donne pas le droit au préavis réduit, pas plus que de considérer le dépôt de garantie (et non caution) comme dernier loyer.

Par **pitah**, le **30/11/2013** à **19:40**

Bonsoir,
Merci pour votre réponse. Que voulez-vous dire avec 'cela implique le remboursement des loyers perçus'? Est-ce qu'il s'agit des loyers dès le début du contrat?
Merci pour vos réactions.
Amicalement

Par **moisse**, le **01/12/2013** à **07:12**

Si le bail est annulé il n'a jamais existé, et les loyers ne sont pas justifiés.
Encore faut-il que le juge prononce cette annulation.

Par **pitah**, le **01/12/2013** à **10:03**

Merci pour cette précision.
Pourriez-vous dire les frais pour aller au tribunal/frais d'un avocat ou une site où on peut les trouver? Dans ce cas, il faut mettre combien de temps avant que le juge prononce?
Merci de vos réactions.

Par **moisse**, le **01/12/2013** à **10:37**

Bonjour,
Je ne puis vous donner de tels montants.
Actuellement pour saisir le tribunal d'instance, cela coûte 35 euros. Le ministère d'avocat n'est pas obligatoire, mais fortement conseillé.
Le déroulement du procès peut durer des mois et même des années.
Je ne vois guère d'intérêt à pratiquer ainsi pour des documents de simple information que le bailleur peut et doit vous fournir avec une simple demande.
Vous aurez plus vite fait de donner congé que d'entreprendre la résolution du bail.

Par **pitah**, le **01/12/2013** à **14:18**

Bonjour,
Encore merci pour votre réponse.
On n'a pas envie d'aller au tribunal pour éviter une situation traînante. Notre conclusion est qu'il ne nous reste de résilier le bail avec un préavis de 3 mois. En outre il y a trop de choses qui ne vont pas dans cette maison (p.e. garage dessous chambres avec des vapeurs, sécurité??, cuisine sans chauffage, maison très très mal isolée, pas de double vitrage et des courants d'air partout).