



Bail d'habitation et vice caché

Par **munecita**, le **25/04/2014** à **22:42**

Bonjour, je souhaite résilier mon bail d'habitation que j'ai signé il y a 30 jours de cela car j'ai découvert lors de l'entrée dans les lieux qu'il n'y a aucune isolation phonique (j'entends les conversations des voisins, leurs pas, le bruit des placards...) alors que l'agent immobilier et les propriétaires m'avaient assuré qu'aucun bruit n'existait. je souhaiterais savoir si je peux résilier mon bail sur le fondement d'un vice caché ou du dol et bénéficier d'un préavis réduit, voire en plus pouvoir prétendre au remboursement des honoraires d'agence? merci d'avance pour votre réponse.

Par **janus2fr**, le **26/04/2014** à **11:08**

Bonjour,

Le vice-caché n'existe pas en matière de bail.

Si vous avez visité le logement avant de louer, vous auriez du vous rendre compte du problème.

Si aujourd'hui, ce logement ne vous convient plus, il ne vous reste qu'à donner congé dans les règles et respecter le préavis d'usage.

Pour ce qui est des frais d'agence, ces frais rémunèrent l'agence pour le travail qu'elle a fait de recherche du locataire, de rédaction du bail et d'établissement de l'état des lieux, travail qui a bien été fait. Je ne vois pas sur quel principe vous pourriez en demander remboursement ?

Par **Jibi7**, le **26/04/2014** à **11:58**

[smile25]Munecita et Janus

"de rédaction du bail et d'établissement de l'état des lieux, travail qui a [fluo]bien été fait[/fluo]" mais pas nécessairement [fluo]été bien fait ![/fluo]

Si l'agence a bien fait son boulot elle a du fournir des diagnostics et classements au titre de l'isolation..

on peut imaginer que l'isolation globale et phonique soient concernées.

Par ailleurs ce bail semble conclu au moment ou la loi Alur se met en place

"<http://www.legavox.fr/blog/jurisconseils/dispositions-alur-14729.htm>

Sans imaginer annuler votre bail, peut être si vous pouviez faire faire un devis d'isolation phonique et autres qui viendrait en contrepoint de ce qu'on a du vous fournir..vous pourriez aussi faire enregistrer les bruits.

afin de negocier soit des travaux a faire dans un délai rapide
soit que l'agence vous trouve un échange sans frais supplémentaires.

Munecita pourrait consulter un mediateur pour l'aider a trouver des compromis menageant ses intérêts comme ceux des loueurs

A noter Janus qu'il est facile d'organiser des visites a des heures ou l'absence des voisins ne permet ni d'entendre les bruits de voisinage, ni de poser des questions a l'ancien locataire etc...

Par **munecita**, le **26/04/2014** à **15:01**

merci pour votre réponse

Par **janus2fr**, le **26/04/2014** à **15:34**

[citation]Si l'agence a bien fait son boulot elle a du fournir des diagnostics et classements au titre de l'isolation.. [/citation]

Bonjour Jibi7,

Pourriez-vous nous dire depuis quand un diagnostic sur l'isolation phonique est obligatoire pour la location ?

[citation]Par ailleurs ce bail semble conclu au moment ou la loi Alur se met en place[/citation]
Et ?

[citation]A noter Janus qu'il est facile d'organiser des visites a des heures ou l'absence des voisins ne permet ni d'entendre les bruits de voisinage, ni de poser des questions a l'ancien locataire etc...[/citation]

A noter, Jibi7, que la plupart des visites ont lieu le soir, entre 18 et 21h, justement lorsque tout le monde est disponible. Je ne vois, effectivement, pas l'intérêt d'un locataire de visiter un logement à 10h30 du matin.

Il est important que les candidats locataires se prennent un peu en charge et posent, justement, les questions qu'il faut...

Par **Jibi7**, le **26/04/2014** à **18:09**

janus on dirait que vous émergez au clan des agents immobiliers...!

1.quand un logement est isolé il n'est pas isolé seulement contre le chaud ou le froid!
2.en région un pourcentage important de l'activité immobiliere se passe en w-end!
et de préférence de jour quand les compteurs electriques sont coupés!