Image not found or type unknown

T3 dont une chambre n'a pas de fenêtre.

Par **swanted**, le **13/07/2013** à **11:23**

Bonjour.
Dans notre "T3" de 70m² que nous louons depuis 2 ans, une chambre n'a aucune luminosité extérieure propre, sinon une faible ouverture* sur la chambre voisine, et de même une petite grille pour l'aération.

Sur internet, j'ai vu à plusieurs occasions des gens citer le code de la construction et de l'habitation, comme ici par exemple :
"Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre".

Ma question était la suivante : s'agit t-il véritablement d'un T3? Je veux dire, cette chambre est-elle légalement habitable? Parce que j'ai fais l'expérience de dormir 3 mois dans cette chambre et c'est vite devenu un enfer. Ne me posez pas la question du pourquoi a-t-on choisit cet appartement, je n'ai pas envie de rédiger un paragraphe entier sur ma vie privée.
Une question subsidiaire serait la suivante : m'est-il possible de renégocier le bail en notre faveur s'il s'avère que la chambre ne respecte pas les conditions de salubrité définies par la loi?

Merci d'avance pour vos réponses,
swanted
* Il s'agit d'un pan de plexiglas opaque de cinq mètres de larges sur 60 cm de haut, qui laisse passer un petit halos de lumière

Par **youris**, le **13/07/2013** à **11:49**

bjr,
vous pouvez essayez de négocier avec votre bailleur mais celui-ci peut vous répondre que si l'appartement ne vous plait plus au bout de 2 ans, vous avez la possibilité de donner votre congé quand vous le voulez en respectant le préavis.
cdt

Par **swanted**, le **13/07/2013** à **11:59**

Merci youris!
Ma question portait avant tout sur la légalité du bail.

Par **HOODIA**, le **14/07/2013** à **08:27**

Aimez vous chercher les complications?
La question se pose au bout de deux ans!..
Partez pour un autre logement serait la solution ,car le bail porte votre signature ,et, la superficie ne change pas du fait qu'il "manque" une fenetre !

Par **swanted**, le **14/07/2013** à **12:29**

Je ne cherche absolument pas de complications, et je ne cherche pas non plus sur ce forum quelque suggestions sur mes décisions personnelles, entre autre car je n'ai pas envie d'écrire 3 paragraphes pour me justifier. Ma question porte sur la légalité du bail, rien de plus. Si le bail est erroné, il semblerait légitime de le renégocier.

Par **jeannNe**, le **17/07/2013** à **11:16**

Vous pourriez invoqué l'article 1331-22 du code de la santé publique disant : "Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Etc..." (Source : http://www.lesclesdumidi.com)
Mais malgré tout, vous avez une source d'éclairage visiblement dans cette pièce (même si elle laisse entrer que peu de lumière). De plus lorsque vous avez signé le bail et l'état des lieux, vous l'aviez vu que la chambre ne possédait que peu de lumière. Et pourquoi ne pas avoir réagit depuis ces 2 ans de locations ?
Tout cela me parait peut défendable et comme l'ont dit Youris et Hoodia ... le mieux serait de chercher ailleurs.

Par **Jibi7**, le **17/07/2013** à **14:36**

Si vous bénéficiez d'allocations logement et que le non respect des criteres d'attribution minimum (surfaces hab. min de 9m2...et salubrité)...vous a été opposé depuis le bail pour baisser ou refuser une allocation , voyez avec eux pour vous donner priorité au relogement ou obtenir des conditions temporaires , des travaux du proprio etc...
Youris , Hoodia...dire le "mieux est de changer" sans connaitre les contraintes de la situation sociale actuelle et celle au moment du bail..de la personne a qui vous donnez ce conseil...n'est pas très "responsable" ....ni juridiquement ni humainement

abes...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **jeannNe**, le **17/07/2013** à **14:42**

Question bête mais l'ADIL ne peut il pas aider à gérer ce genre de litige entre locataire et bailleur ? Du moins apporter son avis.

L ' avis de l ' ADIL .....

?!?

Nul ne connait le niveau de compétence des prétendus " juristes " qui répondent (docteurs en droit - à minima - ?) et les interlocutions s ' avèrent parfois dénuées de fondements juridiques

Par **HOODIA**, le **17/07/2013** à **22:13**

Il faut pour répondre à la critique trouvant ma réponse "pas responsable" ....
Réfléchir au fait que l'appartement est depuis deux ans avec ce locataire ,et qu'il parait difficile de revenir en arriére ,en dépit du fait que le propriétaire ne peut connaitre une situation sociale en changement(ni vous!), et que pour une location il y a des régles pour obtenir une assurance loyer impayé (loyer étant le 1/3 salaire net (hors APL,ou divers.) et la question reste le manque de fenetre n'est il pas ?

Par **HOODIA**, le **18/07/2013** à **07:59**

L'avis de l'ADIL ....
J'ai eu l'occasion de prendre rendez vous une seule et unique fois avec l'adil concernant un locataire ...
Je suis resté avec mes questions .....
Maintenant ,il s'agit d'une visite ...
Et , l'ADIL semble recevoir plus de locataires ,que de propriétaires.

Par **swanted**, le **18/07/2013** à **18:02**

D'abord merci à tous pour vos avis (plus ou moins) éclairés.
Bon, je vais me justifier un petit peu car certains tiennent visiblement absolument à émettre des jugements de valeur (implicites bien sur) sans connaissance de cause.
La très simple raison pour laquelle je ne m'y suis pas opposé les deux dernières années est

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

que cette chambre ne me concernait pas moi mais mon colocataire et ami! Bien que je lui en ai touché deux mots il ne s'est jamais plein sur cette absence de lumière, entre autre car il ne venait à la colloque qu'en WE pour raisons professionnelles. Le fait est que je souhaite changer de colloc' début juillet car l'ancien est muté professionnellement, mais aucun de mes amis/connaissances à qui j'ai
fait la proposition n'accepte cette absence de lumière. Sans compter sur la complexité d'un déménagement en plein été alors que tous mes amis sont partis de la ville, la situation technique fait que le plus simple pour moi serait que mon propriétaire reconnaisse qu'il s'agit légalement d'un T2 et non d'un T3 et qu'il baisse le loyer en conséquence, ou qu'il mette une fenêtre pour que je puisse accueillir un nouveau colloc.
Sur vos recommandations j'ai contacté l'ADIL, qui à ma grande surprise m'a répondu très rapidement. Voici ce qu'elle dit :
Monsieur,

Nous accusons bonne réception de votre mail qui a retenu toute notre attention, et nous vous proposons les éléments de réponse suivants et les dépliants ci-joints:

- La fixation du loyer d’un logement loué vide, à titre de résidence principale et appartenant à un bailleur privé, est en principe librement fixée initialement entre le proprietaire et le locataire (cf. le dépliant ci-joint et les conditions de l’article 17 de la loi du 6 juillet 1989 lien vers Legifrance ICI)

- Le bailleur qui loue son logement doit respecter des conditions de décence (article 6 de la loi du 6 juillet 1989) précisées dans le Décret du 30 janvier 2002 : notamment : « 6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. » A défaut, vous pouvez demander en justice l’annulation du contrat de location.

- Vous pouvez demander au bailleur la mise en conformité du logement aux normes de décence (cf. article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 et modele de courrier ci-joint).

Meme en accord avec le locataire, le bailleur ne peut pas se soustraire à son obligation de louer un logement décent, ni convenir d’un loyer minoré prenant en compte le non-respect des normes de décence.

Jurisprudence sur la question de la réduction de loyer :

Le locataire ne peut solliciter la reduction de loyer que s’il a demandé par ailleurs la realisation de travaux de mise aux normes de decence du logement qui ne les respecterait pas (CA de Paris, 6° ch. 19 2 08) ;

Le locataire doit payer loyer et charges tant qu’il n’a pas obtenu une decision de justice

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

reduisant le loyer (Cassation civile 3° du 8 7 09) ; le juge peut reduire le loyer pour l'avenir, mais aussi ordonner la restitution d'une partie des loyers versés. Une réduction du loyer pourrait egalement etre accordee si la mise en conformité est techniquement impossible.

Par **Jibi7**, le **21/07/2013** à **10:07**

Merci de nous communiquer ces infos qui vont rassurer d'autres locataires en butte a des soucis et des manques d'information sérieuses.
bon courage et si un seul de ces arguments vous a permis d'avancer merci de partager!

Par **janus2fr**, le **21/07/2013** à **10:17**

Bonjour,
Comme vous a justement répondu l'ADIL (il arrive effectivement que l'on obtienne une réponse argumentée et juste de leur part, mais c'est rare), seule une procédure judiciaire longue et aléatoire est possible dans votre cas si le bailleur refuse de répondre à votre sollicitation.
Comme vous l'ont dit mes camarades, vous aurez plus vite fait de changer de logement que de vous lancer dans ce type de procédure.
Je vous rappelle également que le bailleur n'a aucune obligation d'accepter un nouveau colocataire sur le bail et donc qu'il peut aussi vous bloquer à ce niveau...

Par **swanted**, le **21/07/2013** à **12:26**

Merci pour vos suggestions. Je vous tiens au courant de la suite de cette affaire.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés