

Image not found or type unknown



## Litiges bailleur / locataire

Par **mars75**, le **23/09/2022** à **08:19**

Bonjour,

Je suis locataire, mon bailleur viens de m'annoncer par mail de vouloir faire des travaux dans 3 jours dans mon pavillon ( raccordement eaux usées ) choses qui n'a jamais faites depuis 45 ans

A t-il le droit de venir avec une pelleteuse assisté d'une personne pour réaliser une tranchée du pavillon jusque dans la rue pour raccordement collecteur eaux usées, sans courrier officiel nom de l'entreprise, nature et durée des travaux nombre de personnes etc...

Sachant que cette personne n'est que le fils de la propriétaire et que je n'ai pas affaire à lui en temps normal, c'est sa mère habituellement à qui je m'adresse pour tous problèmes.

Dans l'attente de vous lire,

Bonne journée

Cordialement

Marc

Par **Pierrepauljean**, le **23/09/2022** à **09:22**

bonjour

vous pouvez répondre à son mail par un courrier RAR au propriétaire en reprenant les faits Mr x m'a informé par mail le ....de travaux qui interviendraient dans les lieux que je loue le...: à ce jour je ne vous ai fait aucune demande de travaux.

vous n'êtes pas autorisé à pénétrer à mon domicile.

en cas de problème, prévoyez de contacter les services d epolice ou gendarmerie, si quelqu'un veut intervenir en force

Par **yapasdequoi**, le **23/09/2022** à **09:56**

Bonjour,

[quote]

"Avant le début des travaux, le propriétaire est obligé de prévenir le locataire. Pour cela, il doit lui adresser une notification = par lettre recommandée avec accusé de réception ou la lui remettre en mains propres.

Cette notification doit obligatoirement préciser la nature des travaux (amélioration, urgence, performance énergétique...) et la façon dont ils ont être faits (date de début, durée, nécessité d'accès...).

[/quote]

Lire la suite sur cette page :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>

Par **Karpov11**, le **23/09/2022** à **10:04**

Bonjour,

J'ajoute à ce qui vous a été répondu qu'aux termes de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Cordialement

Par **mars75**, le **23/09/2022** à **10:19**

Bonjour,

Merci pour toutes ces informations, c'est un combat que je mène depuis 9 ans, mais apparemment de la Mairie service assainissement à la compagnie des eaux je n'ai pas eu le même retour ?

La réponse qui me reviens souvent est celle-ci : Votre propriétaire ne dispose pas de fonds pour faire les travaux demandés ( au bout de 45 ans) nous ne pouvons rien faire ?

A force de recommander envoyés de ma part, il se présente du jour au lendemain avec une pelleuse et un individu pour réaliser une tranchée concernant le raccordement eaux usées.

Je lui ai précisé que depuis 9 ans je paie 300 euros par ans la taxe traitements eaux usées mais il n'y a jamais eut de collecteur existant puisque tout va dans le collecteur eaux pluviales ?

Voilà ma situation

Cordialement

Marc

Par **Karpov11**, le **23/09/2022** à **10:27**

Bonjour,

Je ne comprends plus: vous parlez de raccordement aux eaux usées mais vous rajoutez qu'il n'y a pas de collecteur et que tout va dans le collecteur des eaux pluviales ?

Disposez-vous d'un assainissement des eaux usées individuel ce qu'on appelle dans le jargon un ANC (Assainissement Non Collectif) ?

Cordialement

Par **mars75**, le **23/09/2022** à **10:37**

Je suis locataire, mon bailleur jusque la se refusait à faire les travaux malgré la relance du service des eaux ( stgs ) sur ma commune.

J'ai soulevé l'affaire en réclamant le remboursement des taxes eaux usées car le collecteur n'esistant pas toutes les eaux pluviales ou usées partent dans le même collecteur ?

Donc le fils de ma propriétaire du jour au lendemain viens avec une pelleteuse dans ( 48 h ) exactement me couper l'eau et faire une tranchée, ma question était la suivante " a t-il le droit de venir dans 48 h avec je ne sais qui ? et pourquoi ? et comment ? et combien de temps ?

Existe t-il un texte une loi qui m'autorise à refuser les travaux dans ces conditions ?

Marc

Par **yapasdequoi**, le **23/09/2022** à **10:41**

Puisque c'est suite à votre demande, il n'y a pas vraiment de surprise...

Par contre vous pouvez quand même exiger de connaître les détails du chantier, la durée, et les coordonnées de l'entreprise et de son assurance.

En effet si quoi que ce soit est endommagé (cloture ou autre) ou mal fini vous en restez responsable sauf à le faire reconnaître par l'entreprise et solliciter son assurance;

Par **mars75**, le **23/09/2022** à **10:43**

Merci

Cordialement

Marc

Par **oyster**, le **26/09/2022** à **07:18**

Bonjour,

Votre demande est conforme à l'article 1331 qui est en fait une obligation de raccordement au réseau en rapport avec la taxation contestée par vos soins ....

Une entreprise( qui déplace une pelleteuse pour faire une tranchée) décide en fonction de .ses déplacements pour réduire le cout.

Votre position de vouloir les travaux ,sans en fait accepter une contrainte est insoluble .

Par **Cousinnestor**, le **26/09/2022** à **07:34**

Hello !

Même avis que Oyster : **Mars** vous souhaitez ce raccordement, il arrive, pourquoi tendre à en empêcher les travaux ?

Sinon, oui faites attention à ce que l'entreprise qui interviendra remette bien les lieux en état. Un huissier (à charge du propriétaire) pourrait constater "avant et après" les travaux...

A+

Par **mars75**, le **26/09/2022** à **08:26**

Bonjour,

Merci à tous ceux qui ont répondu à ma question, je rajoute un détail cependant :

Effectivement le raccordement est obligatoire sur le réseau d'eaux usées ce que le propriétaire à l'attention de faire car il encours une grosse amende depuis 45 ans, par contre oui le raccordement mais pas de travaux prévu évacuation collecteur eaux usées à partir de la maison:

En clair rien à changer pour l'assainissement c'est bon le raccordement sera bien existant mais au bout du collecteur qui rentre dans la maison rien ne change.

Mes wc, la douche, la baignoire, la machine à laver, les condensats de la chaudière s'écoulent comme avant dans les eaux pluviales ?

Cordialement

Marc

Par **Pierrepaulejean**, le **26/09/2022** à **09:04**

mars75: vous nous apportez des informations au compte goutte...

vous pouvez exiger du propriétaire un constat des lieux par un commissaire de justice (avant et après) et le descriptif des travaux à réaliser par courrier RAR....courrier que vous auriez pu envoyer dès le 23/09/22

Par **mars75**, le **26/09/2022** à **09:23**

Bonjour,

Le constat a été fait par le service assainissement depuis déjà 2 ans, c'est à ma demande il se sont déplacés et ordonnés de faire les travaux dans un délai 1 an ? Nous étions en 2020 mais rien jusqu'à la mise en demeure envoyée le 23 septembre je leur donne un délai de 8 jours pour faire les travaux,

Effectivement le propriétaire va faire les travaux de raccordement au réseau eaux usées, mais pas de la maison au réseau eaux.

Trop onéreux ?

Pourtant la Mairie est avertie, ( service assainissement) la compagnie des eaux est avertie ? Le département est avertie ? ( la section écologique ) etc....

Mon problème est le suivant : Pourquoi que l'on me facture depuis 9 ans que je suis locataire des frais et taxes traitements eaux usées pour un collecteur qui n'existe pas ?

Mars 75

Par **yapasdequoi**, le **26/09/2022** à **09:48**

[quote]

Pourquoi que l'on me facture depuis 9 ans que je suis locataire des frais et taxes traitements

eaux usées pour un collecteur qui n'existe pas ?[/quote]

Le raccordement étant obligatoire, ces frais sont ajoutés à votre facture d'eau, même si vous n'utilisez pas le réseau.

<https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/assainissement-eaux-usees-domestiques>

*"La redevance est due pour toute construction raccordable ou raccordée au réseau d'assainissement, que ce réseau soit ou non relié à une station d'épuration."*

L'évacuation des eaux usées sur les eaux pluviales est polluante et illégale. Cette non-conformité peut être l'objet de grosses amendes envers le propriétaire;

*"Si vous ne respectez pas l'obligation de raccorder votre bâtiment au réseau public, la commune peut vous demander de payer une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement. Cette pénalité peut être majorée dans la limite de 400 %. Le niveau de la majoration est fixé par le conseil municipal."*

*Vous ne paierez pas si vous vous raccordez dans un délai de douze mois à compter de la date d'envoi de la notification de la pénalité.*

*La commune peut, après vous avoir mis en demeure, procéder d'office et à vos frais aux travaux indispensables."*

Par **Karpov11**, le **26/09/2022** à **09:56**

Bonjour,

Je vais tenter de répondre à votre dernière question et je ne vois qu'une réponse possible: un réseau d'assainissement collectif a été construit il y a 9 ans ou plus et votre propriétaire ne s'est jamais raccordé : la collectivité territoriale a pourtant considéré que sa maison a été raccordée au réseau d'égout d'où les factures d'eau incluant le traitement des eaux usées que vous payez.

J'ai le même cas dans mon village: un voisin ne s'est jamais raccordé (il a conservé son installation individuelle) parce que les travaux de raccordement étaient trop chers pourtant il paie les mêmes factures d'eau que ceux qui sont raccordés.

Cordialement

Par **mars75**, le **26/09/2022** à **10:18**

Bonjour Karpov11,

D'accord pas de soucis j'ai bien pris note, mais déjà cela fait 45 ans que le pavillon est construit, et toutes les gouttières maison, garage, véranda déverses ou dans le jardin ou dans

le même collecteur ( eaux pluviales ) avec les wc, la machine à laver, lave vaisselles, condensats chaudière, douche, baignoire etc..

D'où l'été les odeurs nauséabondes voir quand il pleut insupportables, parcontre avant chauffage au fuel donc cuve enterrée, qui a servi plus tard de refoulement eaux usées d'où et le trop plein raccordé au collecteur eaux pluviales.

Aujourd'hui plus de cuve raccordement sur eaux pluviales directement ?

Rapport compagnie des eaux installation non conforme voir avec la propriétaire ( vous contentez - vous de payer point)

Mars75

Par **yapasdequoi**, le **26/09/2022 à 10:25**

Vous êtes locataire : vous pouvez partir ou dénoncer la non décence de votre logement pour insalubrité.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158>

Vous avez déjà sollicité la mairie qui a l'air assez mollassonne, il vous reste l'ARS ou encore la commission de Conciliation.

Au besoin, il vous faudra assigner le bailleur au tribunal après courriers RAR sans résultat.

Prenez conseil à l'ADIL.

Par **oyster**, le **26/09/2022 à 12:17**

Bonjour ,

Vous voulez des travaux pour mise en conformité mais en imposant vos conditions de rendez vous ,ainsi à vous lire :

"courrier officiel, nom de l'entreprise ,nature et durée des travaux,nombre de personnes ,ect..."

Le bailleur est d'accord pour les travaux , mais l'entreprise ne peut rentrer sans votre accord et dans la mesure ou on ne lui complique pas à plaisir la tache.? (RDV pelleteuse )

Le" combat que vous menez depuis 9 ans" pourrait prendre fin avec un dialogue constructif avec votre bailleur. et repartir sur une base saine !..

Si ceci est impossible ,vous pouvez songer à une autre location ???

Par mars75, le 13/10/2022 à 18:31

Bonjour,

Je reviens sur mon problème de travaux, suite à mes deux lettres RAR dont une mise en demeure, pas de réponses bailleur à ce jour, commission de conciliation dans un mois.

Les travaux raccordement eaux usées, tableau électrique datant de 1972 ( pas différentiels, pas de prises aux normes etc... se fera au départ du locataire, à savoir que depuis le temps je suis le troisième locataire et rien ne bouge.

Question : Peut-on faire les travaux de sécurité ( électricité aux normes malgré la non réponse du bailleur, quelle démarches entreprendre voir financièrement pour l'obliger à répondre ou faire les travaux.

Mars75

Par yapasdequoi, le 13/10/2022 à 18:36

Vous pouvez contraindre le bailleur à faire des travaux par plusieurs démarches expliquées sur ce lien:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>

[quote]

S'il estime que les travaux relèvent des obligations du bailleur, le juge peut contraindre le bailleur à les exécuter. Il peut également autoriser le locataire à les réaliser lui-même et charger le bailleur de rembourser le locataire.

Le juge peut en outre accorder au locataire des dommages et intérêts pour *trouble de jouissance*.

[/quote]

Par mars75, le 13/10/2022 à 18:39

Bonsoir,

Avant ou après la conciliation svp ?

Par mars75, le 13/10/2022 à 18:47



Question : Comment se déroule une commission de conciliation, faut-il se faire aider par un avocat le jour de la convocation ?

Mars75

Par **yapasdequoi**, le 13/10/2022 à 20:12

Lisez bien !

[quote]

Lorsque dans un délai de 2 mois à compter de l'envoi de la mise en demeure, le locataire et le bailleur ne parviennent pas à un accord ou que le bailleur ne répond pas, le locataire peut saisir la [commission départementale de conciliation](#) ou le greffe du tribunal.

[/quote]

La commission de conciliation est gratuite et sans avocat. L'objectif est de trouver un accord amiable. Mais si ce n'est pas possible, il faudra saisir le tribunal ensuite.

L'avocat n'est pas obligatoire. Mais il peut aider à bien exprimer les demandes au juge...

[quote]

S'il estime que les travaux relèvent des obligations du bailleur, le juge peut contraindre le bailleur à les exécuter. Il peut également autoriser le locataire à les réaliser lui-même et charger le bailleur de rembourser le locataire.

Le juge peut en outre accorder au locataire des dommages et intérêts pour *trouble de jouissance*.

[/quote]

Par **mars75**, le 13/10/2022 à 20:25

Merci pour vos précisions

Bonne soirée

Cordialement

Mars75

Par **Pierrepauljean**, le 13/10/2022 à 21:46

bonjour

devant la commission de conciliation il est préférable de venir en personne

vous pouvez aussi vous faire assister par un juriste d'une association de locataires

Par mars75, le 14/10/2022 à 20:41

Bonsoir,

J'ai une question qui m'interpelle suite à un mail reçu aujourd'hui par le fils de mon propriétaire concernant une somme dérisoire de 1.75 euro une facture de plomberie d'un montant de 56.33 euros que j'ai réglée. Une partie restait à charge au propriétaire et une côté locataire j'ai réglé Soit environ 50% chacun.

j'ai fais dans mon calcul une erreur de 1.75 euro, c'est le drame le fils du propriétaire ma diffusé mon salaire et mes avantages en nature dans son mail et réclame de m'augmenter mon loyer de 1.75 euros sur le prochain loyer ? Me disant que ce n'est pas normale de ne pas réglé cette somme tout de suite et que le locataire n'a pas à faire son propre calcul ?

A t-il le droit de me diffuser mon salaire et mes avantages en nature par mail sachant que mon compte bancaire est à la poste et que sa belle soeur est dans cette entreprise comme par hasard ?

Puis - je me plaindre auprès de la justice svp ?

Par mars75, le 10/11/2022 à 18:50

Bonsoir,

Je reviens vers vous, car je sors de la commission départementale de conciliation : avis de la commission non conciliation, mon propriétaire refuse toutes mises aux normes gaz , électricité, mise aux normes évacuations eaux usées.

Quelle est la démarche à poursuivre maintenant pour l'obliger à faire les travaux obligatoires dans les normes svp ?

Mars75

Par miyako, le 11/11/2022 à 18:25

Bonsoir,

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>

Il vous faire un référé avec demande de suspension des loyers ,tant que les travaux ne sont

pas effectués.

Cordialement

Par **mars75**, le **11/11/2022** à **20:45**

Bonsoir,

Faut-il la présence d'un avocat ou tout au plus l'aide d'un avocat svp ?

Mars75

Par **mars75**, le **24/11/2022** à **08:01**

Bonjour,

Je reviens vers vous , suite à mon désaccord avec mon propriétaire concernant les travaux suivants:

Mises en conformités évacuation eaux usées, non existence du collecteur rejet dans collecteur eaux pluviales ( depuis 9 ans) toujours rien de fait, tableau électrique hors normes datant de 1975,

J'ai saisi la commission de conciliation pas d'accord trouvé après débat, motif de la commission de conciliation : la commission n'est pas compétente pour résoudre ce litige.

Malgré envoi de lettres recommander, mises en demeure, huissier, deux mois se sont écoulés le propriétaire à cédé ce litige par procuration à ces enfants afin de plus s'adresser à son locataire.

Dans l'urgence quelle démarche engagée svp ?

Cordialement

Par **yapasdequoi**, le **24/11/2022** à **08:09**

Bonjour

Si vous n'avez pas trouvé de solution amiable, il faut maintenant saisir le tribunal judiciaire. Vous allez devoir oublier l'urgence car une telle procédure peut prendre des mois voire des années.

Si vous voulez éviter de perdre un temps précieux prenez un avocat.

Par **mars75**, le **27/11/2022** à **15:46**

Merci pour la réponse, par contre j'ai une autre question :

Mon propriétaire a désigné un de ces deux enfants comme mandataire sur papier libre ?? pour le représenter et assister à un DPE ( qui n'était plus à jour depuis 1975 ) de mon logement et suite à ce diagnostic envoyé par l'entreprise intervenante le rapport de ce document a été établie au nom du fils de mon propriétaire ? Est-ce bien légal car c'est un document officiel ?

Sur le document est mentionner nom et prénom du mandataire ( fils de mon propriétaire) ?

Cordialement

Par **Pierrepauljean**, le **27/11/2022** à **15:55**

le document doit être établi au nom du propriétaire( éventuellement représenté par x...): le document doit faire clairement apparaitre le nom du propriétaire et la situation du logement

Par **mars75**, le **27/11/2022** à **15:59**

Merci beaucoup

Cordialement