



Problème d'humidité dans notre location

Par **valreine**, le **02/09/2014** à **21:17**

Bonjour, nous louons actuellement notre logement et nous allons le quitter au 30 septembre (préavis de 3 mois). Aujourd'hui notre propriétaire est venue faire visiter le logement. Elle a semblé surprise de trouver des tâches d'humidité sur les murs alors que nous les avons prévenus plusieurs fois de ce problème (murs tâchés, condensation dans les prises). Ils devaient toujours venir pour le régler mais nous ne les avons jamais vu . Elle nous reproche de ne pas avoir aérer la maison ou de ne pas l'avoir assez chauffée (ce qui est totalement faux).

Le problème se présente à l'étage dans les chambres et le palier : les murs sont « piqués » de tâches jaunes. (nous avons déjà repeint deux chambres) . Il nous semble que la peinture utilisée par les propriétaires ou l'ancien locataire soit de mauvaise qualité. Le rez- de- chaussée et la salle de bains qui est à l'étage ne sont pas touchés car la peinture est bien meilleure (satinée Tollens).

La propriétaire nous parle de faire fonctionner l'assurance. De quoi parle-t-elle exactement ? Quels sont nos recours ? Nous estimons ne pas être responsable du problème d'humidité (absence d'aération aux fenêtres et mauvaise qualité de peinture) ?

Merci pour votre aide.

Par **HOODIA**, le **03/09/2014** à **07:22**

Laissez le faire !

Vous avez une assurance qui devrait envoyer un "expert" qui devrait déclarer que le pont thermique n'est pas remboursable

Bref , la cause reste dans ce cas une absence d'aération et une absence de chauffage ,avec au point de départ du linge qui sèche sur un Tancarville dans la pièce...

Dans tous les cas le propriétaire est de sa poche ,et ne peut rien retenir !...

Alors

Par **janus2fr**, le **03/09/2014** à **07:34**

Bonjour,

J'ai du mal à voir le rapport entre qualité de peinture et humidité !

S'il y a un problème d'humidité, il n'est pas causé par la peinture !

Il faudrait savoir si cette humidité vient d'infiltrations ou si c'est simplement de la condensation.

Si c'est le second cas, le problème pourrait être évité effectivement par une meilleure aération

(ouvrir les fenêtres au moins 1/4 d'heure chaque jour) et un chauffage suffisant des pièces. Et contrairement à ce que dit HOODIA, dans ce second cas, la responsabilité du locataire pourrait être engagée et la remise en état mise à sa charge. Lorsque vous dites avoir prévenu le bailleur, l'avez-vous fait par LRAR ou du moins en avez-vous la preuve ? Sans quoi, même dans le cas d'infiltrations, votre responsabilité pourrait être recherchée pour ne pas avoir prévenu le bailleur et donc laissé la situation empirer.

Par **HOODIA**, le **03/09/2014** à **11:13**

En tant que bailleur ,j'ai eu exactement le cas d'une absence de ventilation et du radiateur froid .

Refus de prise en charge de l'assurance (identique locataire ,bailleur) car pont thermique ! Le pont thermique apparait lorsque vous avez une différence de 7° entre les pièces (l'hiver !) et sa caractéristique est une bande noir entre la partie verticale et horizontale du plafond ... Le fait de faire sécher du linge sur un Tancarville est le catalyseur de la condensation. qui amène à tous ces problèmes...

Croyez JANUS que vous avez un savoir "juridique " que je suis le premier à respecter sans flagornerie ,mais avant de démontrer que le locataire est responsable (sans constat d'huissier \$).

Reste à ne pas rendre la garantie , et j'ai préféré ne pas rentrer dans ce mauvais jeu dans la mesure ou EDL de sortie était bon ,et que je déduis des revenus la réfection...

Par **janus2fr**, le **03/09/2014** à **13:48**

[citation]Refus de prise en charge de l'assurance [/citation]

En aucun cas je n'ai parlé d'assurance !!!

Je dis que la responsabilité du locataire peut être engagée, c'est à dire que les murs abîmés par l'humidité deviennent une dégradation à sa charge comme les autres (trous, tâches, etc.). Je vous rappelle que le locataire n'est pas responsable seulement de l'usure naturelle ou des dégâts provoqués par un tiers (au sens large). Lorsque l'humidité est due à un mauvais usage du logement ou un défaut d'entretien de sa part, il en est bien responsable. A lui alors de faire en sorte de remettre les murs en état avant de rendre le logement ou d'en supporter les conséquences.

Quant à votre définition du pont thermique, la réalité est un peu plus complexe que cela en fait. L'existence de ponts thermiques dans le logement (rupture de la continuité de l'isolation), ne justifie pas, de toute façon, des dégâts dus à l'humidité si le locataire fait ce qu'il faut !

Par **HOODIA**, le **03/09/2014** à **17:20**

Moi si !

Le premier réflexe est de prendre contact avec son assurance qui mandate son expert et détermine la cause .

à savoir si le responsable est bien le locataire par sa négligence ou si la cause est ailleurs ...

En dépit du fait que l'humidité est provoquée par l'absence suffisante d'aération :les assurances ne prennent pas en charge.

Le syndic avait mis en garde le locataire sur son manque d'aération et l'absence de chauffage dans la pièce .

Effectivement si le locataire fait ce qu'il veut ,il ne fait pas ce qu'il faut!

Par **janus2fr**, le **03/09/2014** à **17:36**

[citation]Moi si ! [/citation]

Mais je ne comprends pas pourquoi !!!

Lorsque le locataire laisse des trous non rebouchés, vous ne faites pas appel à l'assurance, vous déduisez de son DG la remise en état.

C'est la même chose lorsqu'il laisse des murs abîmés par l'humidité, sauf s'il démontre que cela ne vient pas de son fait.