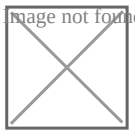

Problème logement indécent

Par **Jacky42**, le **16/12/2022** à **21:24**

Bonjour à tous,

Nous avons souvent consulté ce forum à titre d'information, et c'est aujourd'hui à nous de poser une question. Nous vous remercions par avance pour toute aide et informations que vous pourrez nous transmettre.

Nous allons ici essayer de retranscrire le plus fidèlement et succinctement les soucis que nous rencontrons, et sommes désolés si cela peut paraitre brouillon ou trop long, n'hésitez pas à nous demander des précisions au besoin.

Nous avons emménagé dans une maison comme locataires en avril 2022. Quelques jours après notre arrivée, nous avons commencé à constater des défauts assez importants dans le logement.

Description du logement

Surface : 95 m2 sur le bail. 90.5 sur le DPE. Il semblerait d'après nos premières mesures que ce serait encore moins.

Bail : contrat assez classique. 590 de loyer + 150 de charges dédiées au chauffage. Pas de précision de fosse septique, ni de chauffage collectif.

Il s'agit d'une maison ancienne en pierre avec un étage sous combles. Du placo est collé au mur en pierre (directement, sans isolant). Aucun DPE ne nous a été fourni lors de la signature malgré nos demandes, car nous souhaitions vérifier l'isolation. Il nous a été fourni quelques temps après.

Au RDC se trouvent une cuisine ouverte sur le salon, une SDB ainsi qu'une chambre. A l'étage se trouvent une petite SDB ainsi que 2 chambres.

Etat des lieux et constatations

Nous tenons à préciser que nous avons des preuves autant que cela puisse se faire pour l'ensemble des faits rapportés (difficile par exemple de prouver une odeur d'égout).

- 2 à 3 semaines après notre arrivée, nous avons constaté la présence de nuisibles qui nous piquaient les jambes la nuit (plusieurs centaines de piqures). Nous avons pensé à des punaises de lit. Nous n'avons jamais eu de tels nuisibles dans notre maison précédente. Une grille à côté du lit dans le placo était présente. Nous avons donc alors demandé à la faire

boucher, et avons traité à 2 reprises le logement avec un gaz. Nous ne sommes plus embêtés depuis et sommes conscient que nos déménageurs auraient pu éventuellement les apporter : bien que matelas et draps/couettes aient été emballés sous plastique et vide durant le transport. Néanmoins, notre bailleur nous a fait savoir qu'il était "physiquement" impossible que ces nuisibles aient pu être présents car la maison avait été inoccupé pendant des mois. Or, le site du gouvernement et diverses sources scientifiques stipules qu'elles peuvent rester de 2 ans à 2 ans et demi.
- Des mouches, par milliers nous ont envahi tout l'été jusqu'au mois d'octobre. Si leur nombre a diminué depuis, nous en avons encore quelques dizaines en plein mois de décembre (avec des gelées importantes à l'extérieur). Il s'agit de drosophiles et mouches de drain (autant que nous puissions les identifier). Nous avons donc installé des moustiquaires aux velux des enfants, dans une salle de bain, et sur un porte fenêtre pour limiter au maximum l'entrée des mouches dans la maison, tout en pouvant malgré tout aérer et rafraichir la maison l'été.
- Des odeurs d'égout sont présentes sur la terrasse du logement.
- Nous avons alors appris, après notre emménagement que les évacuations donnaient en fait sur une fosse septique. Nos produits n'étaient donc pas forcément adaptés, mais nous attachant à n'utiliser que des produits respectant l'environnement, cela n'a pas eu d'incidence. Nous avons néanmoins demandé un certificat de curage.
- Cette fosse septique, d'après le certificat, ne fait que 3 m3, mais est partagée par 2 maisons de 4 pièces (donc 2x3 chambres).
- Quelques semaines plus tard, les mauvaises odeurs sont remontées dans la salle de bain de l'étage. L'odeur est telle que la pièce est inutilisable, et cela envahi parfois tout l'étage voire la maison. C'est particulièrement vrai lors de fortes pluies ou fortes chaleurs. Le problème persiste en hiver.
- Le seul appareil d'aération dans le logement se situe dans la salle de bain du haut. Suite à la constatation d'un taux d'humidité très élevé (75%) et constant malgré une aération quotidienne, notre bailleur a ajouté 2 grilles d'aération sur une fenêtre de la chambre du bas, et une porte fenêtre du salon. L'impact a été nul, ou du moins très limité
- Nous avons aussi découvert très tôt que le système de chauffage était vétuste. Il s'agit d'une chaudière au fioul dans une grange quasiment à l'air libre, non enterrée (cuve + chaudière). Nous nous sommes étonnés de l'absence de compteur malgré le fait que la "consommation réelle" sera prise en compte pour réviser à la hausse ou à la baisse nos charges.
- Arrivé le 21 avril, notre bailleur nous a informé le 9 mai que ce chauffage serait désormais coupé jusqu'à nouvel ordre.
- Le 15 octobre, le chauffage a été remis en route. Au moins dans notre logement, il n'était que tiède. Lorsque le froid est arrivé, il s'est coupé totalement, nous l'avons alors encore signalé.
- Ce jour, le 16/12, nous n'avons plus du tout de chauffage depuis samedi 10/12. Les températures descendent alors à 10 degrés
- Nos enfants dorment sous des fenêtres entourées de moisissures.
- Depuis des mois, nos enfants dorment certaines nuits dans le salon, soit parce que les odeurs d'égout sont insupportables à l'étage (à en donner la nausée), soit parce que les températures descendent sous les 10 degrés dans leurs chambres.
- Notre bailleur a installé une caméra sur la façade de notre logement. Suite à des plaintes, elle l'a légèrement tournée. Elle filme notamment les parties communes et suit nos allées et venues.
- Nous entendons des rats courir et gratter derrière le placo dans l'ensemble de l'habitation
-Des chutes de tensions se produisent sans raison apparente (quelques secondes uniquement).
- Des tuiles chutent du toit, dont une juste avant qu'une de nos filles sortent du logement pour se rendre à l'école.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- La fosse septique est pleine à raz-bord (alors que curée avant notre arrivée)

Démarches et retours

Après nous être renseignés, nous avons entrepris d'écrire une lettre de mise en demeure en RAR, et ouvert un dossier à l'ADIL.

Notre propriétaire a attendu 14 jours pour aller chercher le recommandé. Elle avait fait de même avec nos anciens voisins.

L'ADIL n'a pas pris en compte le dossier, et avons dû le refaire par Internet. Nous avons appris ensuite que si aucune constatation n'avait été faite, c'est parce que notre dossier avait été "perdu". Il a fallu relancer un certain nombre de fois pour qu'enfin nous puissions avoir un RDV d'un expert.

Nous avons rappelé notre propriétaire plus d'un mois après l'envoi du courrier. Cette dernière nous a répondu par un "oh putain". Puis nous a indiqué nous mettre sur haut-parleur devant témoin parce qu'on la menaçait et la harcelait. Hors l'objet de l'appel était de savoir si elle avait pris en compte notre demande et si elle voulait, comme cela était demandé dans notre courrier, trouver un terrain d'entente pour résoudre les problèmes.

Quelques jours plus tard, nous avons alors reçu une réponse de sa part difficile à décrire ici tellement il est surréaliste. Mais pour résumer, cette dernière nie les problèmes, nous dénigre et s'appuie sur des raisonnements et informations totalement absurdes et allant à l'encontre de tout bon sens. Elle nous a de plus, dans ce même courrier, accusés de diffamation et de harcèlement, et que si nous insistions dans nos démarches, cela constituerait une raison de rupture du bail. Elle a de plus ajouté des affabulations totalement absurdes, comme une tentative de lui casser le nez, ou encore de bloquer sa voiture avec la nôtre. Elle a pris à témoins des gendarmes qui ont démenti par la suite.

Pour information, nous n'avons pas envoyé plus que quelques messages et passé quelques appels en l'espace de 6 mois. Si nous avons fait part de notre agacement, cela a toujours été dans le respect le plus élémentaire des règles de bienséance. Nous avons bien sûr conservé des traces de ces derniers.

Enfin, la propriétaire passe depuis peu (environ 3 semaines) par une agence immobilière, et estime donc ne plus avoir à répondre de quoi que ce soit. Ladite agence, dont le patron est agressif, n'a pas l'air de prendre conscience des problèmes, et refuse tout écrit dans ce sens. Il nous demande de relancer la chaudière alors que notre propriétaire nous a interdit par écrit de nous en approcher. Le patron de l’agence nous accuse également d’être de mauvaise foi, et s’étonne de notre agacement. Pour lui notre logement n’a aucun critère d’indécence et les démarches à l’adil sont inutiles.

Le plombier censé s’en occuper n’a pris connaissance des pannes que quelques jours auparavant alors que nous avons signalé des problèmes dès le début du mois de novembre. Ce dernier nous a indiqué qu'il avait seulement fait la remise en route, mais l'entretien.

Chose "amusante", l'expert mandaté par l'ADIL est passée hier, le patron de l'agence est passé aussi chez des voisins qui rencontrent des problèmes similaires et, d'après eux, lorsqu'ils ont vu la voiture floquée de l'expert, ces derniers sont vites parti sans dire au revoir.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Et, depuis ce début d'après-midi, il semblerait que notre chauffage soit revenu (mais nous ne crions pas victoire si vite, vu l'état déplorable de la chaudière, c'est peut-être juste un coup de chance).

Voilà pour l'état des lieux. Nous nous excusons encore de la forme brouillonne, et essaierons d'apporter des précisions au texte, en sachant que de nombreux points, qui nous semblent plus mineurs, sont omis afin de ne pas compliquer la présentation.

Encore une fois, nous avons des traces de tous les échanges depuis ces 8 derniers mois.

Merci à ceux qui sont arrivés jusque-là :). Notre question étant : quelle est la meilleure démarche à faire pour obtenir des dédommagements et un logement décent ? Sachant que l'ADIL n'a pas été très réactive. Nous attendons beaucoup du rapport de l'expert passé hier.

Par **Visiteur**, le **17/12/2022** à **08:52**

Bonjour,

l'ADIL a un simple rôle de conseil (c'est gratuit) mais ne fera pas les démarches juridiques à votre place. Et parfois ils sont débordés donc il faut chercher d'autres voies.

Gardez bien trace de vos demandes par RAR et ensuite vous pourrez saisir la commission de conciliation puis le tribunal (gratuit) et sans avocat).

Gardez aussi vos justificatfis de toutes les démarches et frais encourus.

Vous pouvez faire constater l'état du logement par les services d'hygiène de la commune. Si le logement ne respecte pas les critères de décence, le bailleur sera obligé de faire des travaux. Lire ceci :

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042

Par **janus2fr**, le **17/12/2022** à **09:34**

Bonjour,

Malheureusement, vu tous les problèmes rencontrés, il faudrait un miracle pour que votre logement se transforme en nid douillet. Je crains qu'aucune démarche ne le permette...

Le plus simple serait donc de chercher un autre logement et de déménager au plus vite.

Par **Jacky42**, le **17/12/2022** à **09:38**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

Merci à tous pour vos réponses.

Nous recherchons activement un autre logement, et quitterons celui-ci au plus vite. Néanmoins nous cherchons aussi à réduire notre préavis de 3 mois et à récupérer les loyers et charges de chauffage versés.

Par **Visiteur**, le **17/12/2022** à **11:56**

Bonjour,

Pour réduire le préavis à 1 mois, vous n'avez guère que le certificat médical.

[quote]
3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;

[/quote]
Et sans décision de justice, vous n'aurez pas de remboursement de vos loyers et charges. La suspension du loyer en cas de logement non décent n'est pas rétroactive, sauf cas particulier.

Ne rêvez pas trop et cherchez un autre logement rapidement. Evitez d'accepter n'importe quoi et vérifiez l'état et les diagnostics avant de signer.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés