



Locataire bailleur : moyen de chauffage HS + nuisances olfactives

Par **David Pons**, le **19/09/2017** à **03:10**

Bonjour à toutes et à tous,

Je suis locataire d'un studio à côté de Nice (via agence immobilière)

Deux question : La première ; le moyen de chauffage dont je dispose dans mon appartement (je suis locataire) à savoir une climatisation réversible chaud froid, en split, est tombé en panne au milieu de l'hiver 2016.

J'ai sur la fin de la saison froide remonté le problème à mon propriétaire via mon agence immobilière qui m'a demandé de fournir des factures de visites de maintenance du split, ce que j'ai bien entendu pu faire car je possédais ces factures.

Le split est irréparable car vétuste (marque airton + vieux de 10 ans). Bref, printemps et été 2017 passent sans aucune nouvelles de la part de l'agence immobilière (si ce n'est pour me notifier que mon loyer avait augmenté).

Arrive septembre et donc par définition la question du changement du moyen de chauffage, réponse du propriétaire via l'agence immobilière : "le propriétaire ne peut effectuer les travaux tout de suite car il a déjà engagé des frais dans d'autres appartement, il vous propose d'attendre le printemps 2018 ou d'installer un convecteur comme moyen de chauffe de substitution" Problème : l'appartement est équipé d'une pièce à vivre de 20m2 (studio) ou c'est l'unique moyen de chauffage, a cote d'une baie vitrée en simple vitrage.

Il a été déposé dans l'état des lieux comme moyen de chauffage principal : une climatisation réversible.

Que puis-je faire ? Sachant qu'il commence à cailler la nuit ?

Deuxième question : des odeurs de cigarette froide remontent par la VMC de ma salle de bain, ces odeurs proviennent de chez ma voisine qui fume comme un pompier.

L'odeur est si intense que les serviettes de bain sont imprégnées de l'odeur de cigarette froide. Que puis je aussi faire ? D'avance merci pour votre aide.

D'avance merci pour vos réponses,

Par janus2fr, le 19/09/2017 à 07:52

Bonjour,

Concernant le chauffage, vous rappelez au bailleur qu'une installation de chauffage en bon état fait partie des critères du logement décent et vous le mettez en demeure de faire les travaux nécessaires sans quoi vous saisirez le tribunal d'instance pour une injonction de faire sous astreinte journalière. Je parle bien du bailleur, pas de l'agence (vous pouvez envoyer copie à l'agence).

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 :
[citation]Article 3

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. **Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.** Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.[/citation]

Concernant la VMC, êtes-vous sûr qu'elle fonctionne correctement ? Car si oui, il est anormal qu'il y ait un refoulement chez vous, l'air, au contraire, devrait être aspiré.

Vous devez demander à votre bailleur qu'il fasse procéder à un contrôle et à l'éventuelle réparation du système.