



Un logement inhabitable en l'état

Par **enserune**, le **04/10/2011** à **17:44**

Bonjour,

Nous avons signé un bail le 5 août et au moment de l'EDL nous nous sommes rendu compte qu'on ne pourrait pas emménager: une odeur pestilentielle envahissait le logement, notamment une des chambres. le logement n'avait pas été nettoyés...

Le lundi 8/08, j'ai téléphoné à la régie pour les prévenir des problèmes et leur dire qu'il fallait intervenir.

J'ai fait un courrier, que nous avons porté en main propre (avec signature d'un document pour attestation). Nous nous sommes présentés au gestionnaire à son retour de vacance.

Finalement, les parquets, qui étaient imbibés d'urine de chat (entre-autres) ont été changés...

Mais il reste des travaux a effectués pour rendre le logement habitable:

- l'électricité n'est pas sécurisé
- la tapisserie neuve, mal encollée, est posée sur l'ancien revêtement qui est imprégnée de l'odeur des animaux.
- les dalles vinyles de la cuisine et de la salle de bain sont à retirées (noté en ME dans l'état des lieux: sales, rapiécées...)
- le nettoyage et la désinfection du logement à faire

J'ai finalement envoyé un courrier en AR de mise en demeure d'effectuer les travaux demandés. Que puis-je faire d'autres pour faire avancer les choses?

Par **Domil**, le **04/10/2011** à **21:08**

[citation]- l'électricité n'est pas au normes de sécurité (prise non adaptée non sécurisée et en nombre insuffisant).[/citation] vous ne pouvez rien exigé sur le nombre, pour le reste, à vous de prouver qu'elles sont dangereuses (les normes de construction ne s'appliquent pas), ça ne rend pas le logement inhabitable

[citation]- la tapisserie, bien que neuve, a été "posée" plus qu'approximativement: mal encollée, aucune finition, manque des morceaux, déchirée par endroit (noté en BE dans l'état des lieux car neuve mais avec toutes les remarques faites précédemment) et recouvre même des trous du à des infiltrations d'eau dans les deux chambres; et surtout l'ancien revêtement n'a pas été retiré et est encore emprunt de relents animals qui ne sont pas bloqué par la tapisserie neuve.[/citation] Si l'EDL dit BE et que vous avez signé, faites faire un constat

d'huissier pour contester l'EDL

[citation]- les dalles vinyles de la cuisine et la salle de bain sont à retirées car extrêmement sale (noté en ME dans l'état des lieux: sales, rapiécées...)

- le nettoyage et l'assainissement du logement... crasse accumulées et traces d'excréments dans tout le logement -même sur les balcons.[/citation] Indiqué dans l'EDL ?

LRAR de mise en demeure au bailleur (pas à l'agence) rappelant la chronologie et lui donnant 8 jours francs pour faire le nécessaire, sinon, vous l'assignerez en référé avec dommages et intérêts en sus de l'astreinte judiciaire de 100 euros par jour

Par **janus2fr**, le **04/10/2011 à 21:51**

Bonjour,

Une chose m'étonne toutefois, vous avez bien visité le logement avant de signer le bail ? Si vous avez ensuite signé, c'est que le logement vous convenait ainsi ? Alors pourquoi ce changement d'avis ?

Par **Domil**, le **04/10/2011 à 21:57**

Peut-être parce qu'ils ont visité habité par les anciens locataires avec les fenêtres grandes ouvertes

Par **enserune**, le **05/10/2011 à 11:10**

Domil à dit:

[citation]vous ne pouvez rien exigé sur le nombre, pour le reste, à vous de prouver qu'elles sont dangereuses (les normes de construction ne s'appliquent pas), ça ne rend pas le logement inhabitable [/citation]

Les prises sont toutes des prises 32A sans obturateur (certaines sont arrachées). Il y a même les prises d'origine dans les chambres (petite prise rectangulaire sans terre) qui sont encore sous tension. De plus, lorsque l'on branche les luminaires, il arrive qu'il n'y ai plus de courant dans les prises. Si il y a du courant dans les prises, la lumière ne fonctionne pas.

[citation]Si l'EDL dit BE et que vous avez signé, faites faire un constat d'huissier pour contester l'EDL [/citation]

dans l'EDL la tapisserie est noté en BE car neuve mais en note il y a: mal encollée, déchirure, manque des morceaux...etc

et le problème de la tapisserie n'est pas qu'elle soit neuve mais qu'elle a été posée sur l'ancien revêtement qui est imprégné de l'odeur animal...

Par **enserune**, le **07/10/2011 à 15:38**

Janus2fr a dit:

[citation]Bonjour,

Une chose m'étonne toutefois, vous avez bien visité le logement avant de signer le bail ? Si vous avez ensuite signé, c'est que le logement vous convenait ainsi ? Alors pourquoi ce changement d'avis ?[/citation]

Oui oui nous l'avons visité, toutes fenêtres grandes ouvertes et la locataire posant la tapisserie (odeur de colle); il y avait même un pot de peinture blanche (pour repeindre les boiseries... qui ne l'ont d'ailleurs pas été) semi-ouvert et quelques meubles et cartons qui traînaient encore dans le logement...

Oui le logement nous convenait, le quartier aussi (celui de mon enfance), la vue magnifique, sans vis-à-vis, l'école proche pour ma grande et la petite boulangerie juste en bas pour aller chercher les croissants le dimanche. Seulement 2 chambres? Oui, mais un double-séjour que nous pourrions aménager pour nous et puis nous avons visité le même logement quelques allés plus loin mais il avait été attribué. Quand nous avons su que notre dossier était retenu pour celui-ci, nous étions ravis! et nous sommes tombés de très haut...

Par **enserune**, le **07/10/2011** à **15:58**

Domil,

J'ai envoyé une LAR de mise en demeure d'effectuer les travaux demandés, que j'ai énumérés à nouveau, et de les débiter avant le 17/10 sans quoi je porterai l'affaire devant la juridiction compétente.

Ne sachant pas trop comment faire ensuite, car je ne pense pas qu'il répondront à ma mise en demeure, j'ai déjà pris rendez-vous avec un conciliateur de justice pour le 19/10.

C'est l'ADIL qui me l'a conseiller... mais je n'ai pas trop compris à quoi sert un conciliateur dans ce cas là?

Est-ce qu'il m'aidera si l'affaire va plus loin (tribunal)?

Comment cela se passera-t-il si l'affaire va au tribunal?

Cela risque-t-il d'être long?

Par **Domil**, le **07/10/2011** à **17:51**

[citation]Les prises sont toutes des prises 32A sans obturateur (certaines sont arrachées). Il y a même les prises d'origine dans les chambres (petite prise rectangulaire sans terre) qui sont encore sous tension. De plus, lorsque l'on branche les luminaires, il arrive qu'il n'y ai plus de courant dans les prises. Si il y a du courant dans les prises, la lumière ne fonctionne pas. [/citation]

Les prises sans obturateur ne sont pas un problème

Les prises arrachées, sont-elles indiquées dans l'EDL

Pas de prise de terre dans les chambres non plus, car dans une chambre on ne branche rien qui exige d'avoir la terre (aucun gros électroménager)

Niveau des prises qui ne semblent ne pas marcher : démontez le cache (après avoir coupé le courant pour ces prises), il y a sûrement un fil qui ballote, refixez-le (suffit d'un tournevis)

[citation]C'est l'ADIL qui me l'a conseiller... mais je n'ai pas trop compris à quoi sert un conciliateur dans ce cas là? [/citation] à éviter le procès, à faire comprendre au bailleur qu'il perdra (avec de la chance) donc si ça peut se régler en conciliation ...

Mais faire faire un constat d'huissier, pourrait aider et si vous attendez trop, il n'aura plus tant de valeur

Par **enserune**, le **08/10/2011** à **14:30**

Suite à la mise en demeure, le bailleur nous a adressé le courrier suivant:

"suite aux difficultés rencontrés dans le cadre de la location, nous vous proposons notre assistance pour la recherche d'un autre logement; nous faisons ce qui est en notre pouvoir pour faciliter ce transfert et votre déménagement.

Nous vous remercions de nous maintenir informé du résultat des démarches entreprises auprès des agences dont nous vous avons communiqués les propositions... [blablabla]"

En annexe à ce courrier se trouve des propositions de logement imprimées d'internet... Ils ne disent pas si les frais d'agence, la caution, les loyers indues...etc nous serons remboursés, ni si le déménagement sera à leur frais, ni même si ils nous verseront un éventuel dédommagement...

Pourquoi faut-il éviter le procès?
Combien coûterait un constat d'huissier?

Par **Domil**, le **08/10/2011** à **14:41**

Un procès risque de vous donner une audience dans 6 mois en référé.

Ce n'est pas un électricien qui peut déterminer si une installation ne répond pas aux normes de décence.

Quant à ce que vous propose le bailleur, exigez des écrits sur du papier, qu'il vous indemnise

Par **enserune**, le **08/10/2011** à **14:48**

Comment savoir pour l'électricité et les normes de décence je ne trouve rien à ce sujet?

Par **Domil**, le **08/10/2011** à **15:03**

L'EDL tient lieu de preuves de l'état du logement. Si vous voulez le contester, il faut prendre un huissier le plus vite possible.

Concernant l'électricité, voyez avec un expert. Mais auparavant, LRAR de mise en demeure au bailleur de faire les réparations nécessaires

Par **enserune**, le **21/10/2011** à **13:45**

Le conciliateur m'a dit que: *"la propriétaire fait ce qu'elle veut de son logement! elle y fait les travaux qu'elle veut et si elle veut le vendre ce n'est pas votre problème!!"*
et que nous devons donc quitter le logement.

C'est hors de question sans prise en charge ni indemnités (3 mois de vie perdue tout de même!)!! J'ai d'ores et déjà pris rendez-vous avec un avocat!

Merci Domil d'avoir pris le temps de répondre à mes questions

Par **enserune**, le **24/11/2011** à **10:45**

Bonjour, suite et "fin" de nos déboires:

Malgré l'intervention de l'avocat, nous n'avons pas obtenu de faire faire les travaux. La régie dit "nous ne savions rien de tout cela" et la propriétaire refuse de remettre à neuf le logement. Bien sur, nous pourrions (et devrions) continuer la lutte mais c'est très long...

Etant dans une situation critique et n'ayant plus de solution de replis, nous avons du nous résoudre à "accepter" de partir.

Bien sur, nous avons posé des condition:

- remboursement de l'intégralité des sommes versées induements (de toute façon, je le leur avait dit, il va falloir qu'il nous rembourse sans quoi nous sommes coincés... nous avons mis toute nos économies dans ce déménagement/emménagement)
- prise en charge du déménagement
- versement d'une somme (ridicule) pour la gêne occasionnée

... J'ai l'impression que tout marche à 2 vitesses. Si nous avons de l'argent, nous aurions pu partir de nous même et les attaquer en justice pour obtenir des dommages et intérêts conséquents; mais comme nous ne pouvons partir sans que la régie ne nous rembourse nous devons renoncer à les poursuivre en justice si ils acceptent de nous "aider" xD
Cela me fait rire jaune mais nous n'avons plus le choix.

La régie et la propriétaire vont s'en tirer à bon compte... nous y sommes de notre poche, de notre temps... 4 mois de vie perdu à rien!