



Problème avec propriétaire qui ne fait aucune réparation

Par **MonsieurG**, le 21/05/2010 à 16:24

Bonjour,

Etant énormément tracassé par ce qui m'arrive, j'en viens à me renseigner au maximum afin de résoudre les problèmes auxquels je suis confrontés.

Ma petite histoire est la suivante :

Je commence la location d'un appartement 4 pièces en septembre 2006...

3 mois de caution non encaissés (est-ce légal déjà ?)

Nous faisons l'état des lieux avec le propriétaire et l'ex locataire (étonnant de faire un état des lieux d'entrée et de sortie en même temps non ?) et tout se passe *relativement* bien.

Le propriétaire me donne sa parole (oui cela ne vaut pas grand chose) en me disant qu'il refera rapidement toute la partie sanitaire. (Salle de bain et toilettes).

Il indique également sur l'état des lieux que le joint de la baignoire est à surveiller. Normal, il est pourri. Comme il me certifie qu'il changera la baignoire, je ne m'en inquiète pas.

Au bout de quelques mois, il ne change absolument rien malgré mes relances. L'eau s'infiltré entre la baignoire et le mur mitoyen, ce qui engendre le décollement du papier peint dans la pièce d'à côté.

Aussi, apparition de moisissures dans la salle de bain. Sur les joints du carrelage mural et au plafond. Plus la tapisserie qui se décolle au niveau du carrelage avec également présence de moisissures. Dans l'autre pièce également. Le propriétaire ne fait rien.

Ensuite problème de chauffe eau qui fuit. Il met 3 mois pour intervenir, je perds des litres d'eau. Il voit la salle de bain et me dit qu'il est dingue de voir dans quel état elle est. Je lui rappelle tout ce que je viens d'écrire précédemment. Il profite de la présence du plombier pour lui demander un devis. Je me dis que c'est gagné ! Non.

Il y a deux jours, il vient me voir pour me réclamer mon assurance logement que je ne veux pas lui donner avant qu'il fasse les réparations promises. Nous en venons à une altercation verbale dans laquelle il me dit que ce que vu ce que j'ai fait à sa salle de bain il ne fera rien pour moi. Qu'il n'a pas les moyens et que je suis en tort. Il me dit que les vmc doivent être nettoyées (ce qui est fait !!) et que je dois ouvrir la fenêtre de la salle de bain après une douche (Ce que je fais mais pas toujours je le reconnais, il fait souvent -10 en hiver dans le cantal)

Aujourd'hui, je reçois un recommandé avec AR dans lequel il demande sous huitaine

l'attestation d'assurance, sinon, c'est rupture de contrat et huissier.

J'ai 30 ans, suis sérieux mais là je craque.

Que puis-je faire s'il vous plaît ? Merci par avance

Par **emilie04**, le **21/05/2010** à **21:36**

Un bon conseil : envoyez lui en lettre recommandée avec avis de réception l'attestation d'assurance en cours (c'est une obligation légale pour le locataire) en profitant pour lui rappeler l'ensemble des problèmes d'humidité et moisissures que vous rencontrez et pour lesquels rien est fait. (Somme de faire). Rappelez-lui également, qu'en tant que propriétaire, il se doit de louer un bien respectant les normes légales de décence. Vous avez toujours la possibilité de recourir à l'"Injonction de faire", par laquelle vous saisissez le juge de proximité aux fins d'enjoindre le propriétaire d'effectuer ces travaux. (ministère d'avocat non obligatoire).

Attention ! les joints sont toujours à la charge des locataires (réparations locatives selon Décret de 1987). La mention "joints à surveiller" sur l'état des lieux entrant ne veut rien dire... soit ils sont en bon état, soit ils sont usés... (dans ce dernier cas, c'est le dernier locataire qui aurait dû les changer, et à défaut, le propriétaire en se servant de son dépôt de garantie).

Pour info : les assurances logements ne garantissent pas les moisissures.

Je vous conseille de vous comporter en "bon locataire de bonne foi" : envoyer en LRAR cette attestation accompagnée de la lettre, prenez des photos sur support numérique daté (en cas de litige..), envoyez les à votre assurance (juste pour les informer...) refaites les joints de la baignoire (c'est rapide à faire), nettoyez la moisissure avec du vinaigre blanc (destruction du champignon), attendez que les murs sèchent... prenez en photos sur support numérique daté vos travaux (joints...). Si la moisissure revient, alors saisissez le juge de proximité... vous pourrez, qu'elles que soient les objections adverses, prouver votre bonne foi...

Par **MonsieurG**, le **21/05/2010** à **23:57**

Bonsoir,

Je comprends tout à fait la démarche que je dois adopter... Et vous en remercie grandement...

Par contre, je ne comprends pas que le fait qu'il soit marqué joint à surveiller ne joue pas en ma faveur. Il est aussi notifié que cela a créé des dégâts dans l'autre pièce... Il aurait dû s'en occuper non ? Après j'avoue lui avoir fait confiance lorsqu'il m'a dit qu'il referait la salle de bain... En 10 ans je n'ai jamais eu de souci avec mes propriétaires et du coup j'ai naïvement fait confiance à ce dernier.

Encore merci !

Par **Lulu**, le **30/12/2016** à **22:47**

Contactez l'ancien locataire si vous avez son numéro il pourra vous servir de témoin car il vous faut un bon avocat ne laissez pas ce genre de propriétaire abuser les locataires comme il fait avec vous, moi mon propriétaire refuse de refaire la toiture j'ai payé des sommes impressionnantes d'électricité alors à qui j'adresserai pour m'en renseigner