



## A propos d'un trou dans le mur

Par **Aramis73**, le 31/12/2022 à 12:11

Bonjour,

Je suis en location depuis le 1er avril 2022.

Depuis avril j'ai demandé par lettre recommandée à mon propriétaire qui habite à côté de mon logement, de boucher le trou qu'il y a dans le mur qui correspond avec son logement. Ce trou a été imaginé pour m'amener de l'air chaud et chauffer mon logement.

Il fait brûler du bois dans sa vieille cuisinière qui lui permet aussi de chauffer son logement. Au dessus de sa cuisinière il a installé un tube qui prends l'air chaud et doit l'emmener vers mon appartement.

Mais son système ne fonctionne absolument pas et j'ai des odeurs de bois brûlés qui me provoquent des maux de tête aux réveils.

Depuis deux mois l'appartement est déclaré non décent. Mon propriétaire est au courant. Il ne fait toujours rien.

Que puis je faire pour l'obliger à boucher ce trou ? Demander à Mr le Maire un arrêté ?

Je n'oses pas boucher le trou moi même par crainte que le propriétaire ne veuille pas me rembourser les frais de bouchage ou se retourne contre moi.

J'aimerais savoir ce qui est possible pour contraindre mon propriétaire à boucher ce trou.

Est-ce que je suis menacé au niveau santé ? J'ai déjà fait venir les pompiers. Ils n'ont rien trouvé. Pas de trace de gaz.

Je me suis adressé à beaucoup de personnes depuis le mois d'avril 2022. Personne ne semble intéressé ou inquiet pour moi.

Par **Zénas Nomikos**, le 31/12/2022 à 12:41

Bonjour,

je suis désolé par votre situation.

Votre propriétaire vous doit une jouissance paisible.

Avez-vous recouru aux services gratuits de votre ADIL? : <https://www.anil.org/>

Par **yapasdequoi**, le **31/12/2022 à 12:57**

Bonjour,

[quote]

Depuis deux mois l'appartement est déclaré non décent.

[/quote]

Par qui et de quelle manière ?

Lire ceci :

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

Par **Visiteur**, le **31/12/2022 à 13:27**

BJR. De votre coté, vous ne disposez pas de chauffage ?

Par **Aramis73**, le **31/12/2022 à 15:03**

Oui je suis en contact régulier avec l'adil de Chambéry.

Debut août une société de Grenoble est venue constater l'appartement. Depuis novembre la Caf a averti mon propriétaire de la non décence et à suspendu l'apl.

Les radiateurs ne sont ni fixés ni branchés au mur selon la norme.

Je ne peux utiliser que 2000w pour 35 m carré. Je suis branché sur le compteur de mon propriétaire qui a un contrat de seulement 3kva pour son habitation et la mienne. Souvent son compteur disjoncte. Je reste plusieurs heures sans électricité et j'ai besoin du courant pour ma machine contre les apnées du sommeil.

Par **Aramis73**, le **31/12/2022 à 15:41**

Il y a 6mois d'attente à la commission départementale de conciliation. Mon bail ce termine fin mars 2023. Mon propriétaire ne veut pas reconduire le bail.

J'aimerais obliger mon propriétaire à agir au plus vite

Par **Marck.ESP**, le **31/12/2022 à 16:04**

Êtes vous allés également en mairie, pour ce logement insalubre ?

Par **Aramis73**, le **31/12/2022 à 17:15**

J'ai envoyé le constat de non décence au maire. Aucune réponse. Il n'a pas dû lire le document.

Je lui ai pourtant déjà parlé de ce trou dans le mur.

J'ai l'impression que mon propriétaire bénéficie de passe droit. C'est une personne âgées qui donne une bonne image de lui. Alors de convaincre. Après tous ce que j'ai subi de lui je peux vous certifier que c'est un rusé et un grand malhonnête

Par **Marck.ESP**, le **31/12/2022 à 17:52**

Vous devriez prendre RDV avec le maire ET le responsable de l'urbanisme.

Par **Aramis73**, le **31/12/2022 à 18:46**

Merci. Je vais écrire un courriel au maire pour prendre rendez-vous.

Quelles sont les possibilités du maire pour mon logement non décent ?

Peut-il demander à mon propriétaire d'exécuter des travaux ?

Je n'ai pas de détecteur de fumée installé dans mon appartement. Les pompiers m'ont dit qu'ils ne pouvaient pas constater et de prendre un huissier.

Est-ce Mr le Maire peut constater la non installation du détecteur ?

Par **yapasdequoi**, le **31/12/2022 à 18:54**

Bonjour,

Un détecteur de fumée coute moins de 10 euros. C'est à l'occupant de le mettre en service.

Vous avez d'autres problèmes bien plus graves que celui-là.

Avez-vous lu la page dont j'ai mis le lien ?

Extrait ::

[quote]

Le locataire doit **mettre en demeure** le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité, par **lettre recommandée avec accusé de réception**.

Après un délai de 2 mois, si la mise en demeure est restée sans réponse ou si le désaccord persiste, **le locataire peut saisir le greffe du tribunal**.

[/quote]

Puisque vous êtes en relation avec l'ADIL, demandez leur un modèle de lettre. Et n'hésitez pas à saisir le tribunal (c'est gratuit).

Il y a aussi des consultations gratuites d'avocats.

Le maire peut éventuellement obliger le propriétaire à faire des travaux, mais comme vous dites qu'il est "protégé" (?) il vaut mieux aller voir directement auprès d'un juge.

Par **Zénas Nomikos**, le **31/12/2022** à **19:04**

Bonjour,

[quote]

Il n'y a aucune habilitation législative permettant de pénétrer dans les logements privés pour effectuer des contrôles de bonne installation et de ce fait aucun contrôle de cette disposition par l'État n'est prévu.

[/quote]

Source :

<https://www.senat.fr/questions/base/2015/qSEQ150315474.html>

Le Maire, selon les domaines de compétences, est parfois représentant de l'État or ici l'État n'est pas compétent donc la compétence revient au commissaire de justice pour effectuer un constat.

Même source :

[quote]

Dans la loi et la réglementation, aucune sanction n'est prévue en cas de non-installation du détecteur de fumée.

[/quote]

On ne peut donc pas faire constater par le maire au titre de sa compétence d'officier de police judiciaire.

[quote]

Dans sa commune, **le maire est** à la fois une autorité de police administrative et un **officier de police judiciaire**, il dispose, par conséquent et schématiquement, de deux types de pouvoirs de police : la police administrative, exercée au nom de la commune, dont la finalité est essentiellement préventive et qui relève du juge administratif et **la police judiciaire, exercée au nom de l'Etat**, dont la finalité est répressive et qui relève du juge judiciaire.

Les deux polices peuvent s'exercer successivement ou concomitamment. La police judiciaire est chargée de constater les infractions à la loi pénale, d'en rassembler les preuves et d'en rechercher les auteurs.

[/quote]

Source :

<https://www.amf.asso.fr/documents-le-maire-officier-police-judiciaire/41024>

Par **Zénas Nomikos**, le **31/12/2022** à **19:12**

[quote]

Et pour cause. Le jeudi 9 mai, un propriétaire a été condamné par le tribunal correctionnel de Cahors à six mois de prison avec sursis, 3.000 euros d'amende et 25.000 euros de dommages et intérêts. La raison ? Son locataire a trouvé la mort dans un incendie survenu en juillet 2017. Une mort qui aurait pu être évitée, en effet le propriétaire n'avait pas installé de détecteur de fumée dans le logement qu'il louait.

[/quote]

Source :

<https://www.capital.fr/immobilier/detecteur-de-fumee-que-risque-t-on-a-ne-pas-linstaller-1341683>

Par **Zénas Nomikos**, le **31/12/2022** à **19:32**

Merci à yapasdequoi cependant je n'arrivais pas à trouver la source de sa citation donc je me permets de remettre la citation avec sa source qui n'est pas, d'après mes recherches et sauf

erreur, service public mais demarche interieur gouv, donc je cite :

[quote]

Le propriétaire conteste les signes de non-décence

Le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Après un délai de 2 mois, si la mise en demeure est restée sans réponse ou si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le greffe du tribunal.

[/quote]

Source :

<https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/logement-decent>

Par **Aramis73**, le **31/12/2022** à **19:42**

L'achat et l'installation incombe au propriétaire. Seul l'entretien est à la charge du locataire.

Par **Aramis73**, le **31/12/2022** à **19:56**

Deux mois que mon propriétaire a été averti de la non décence de son appartement. Deux mois qu'il n'a pas réagi. Les apl sont suspendu.

Réaction de mon propriétaire. Une lettre de reprise de l'appartement à la fin du bail pour sa fille. Bonne excuse !

Mais en juin 2022, j'ai reçu une lettre me notifiant que l'appartement doit être quitté en juillet. En septembre nouvelle lettre de reprise de l'appartement pour le père de l'enfant de sa fille. Elle n'est pas mariée. Ils ne vivent pas ensemble. L'enfant a été reconnu par le père.

J'ai appelé l'huissier de justice. J'ai obtenu la raison. Je lui ai révélé une partie de ce que j'avais subi de mon propriétaire.

En outre, harcèlements et menaces. Deux violations de domicile. J'ai été obligé de déposer deux plaintes.

Je lui demandé si les raisons étaient vraiment fondées et si mon propriétaire disait vrai. Réponse de l'huissier. Je vous envoie la lettre sans recommandé avec avis de réception... Possible que mon propriétaire est inventé ce prétexte pour ne pas sortir un sous ? Peut être

qu'il dit vrai ?

Si l'huissier de justice a préféré m'envoyer la lettre en lettre simple. Qu'est ce que cela peut signifier ?

Par **Zénas Nomikos**, le 31/12/2022 à 20:24

sur le faux congé pour reprise :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32362>

Par **Aramis73**, le 31/12/2022 à 20:59

Merci beaucoup CUJAS 26150 pour le lien qui me permet d'aller mieux.

C'est une bonne nouvelle d'apprendre que si mon propriétaire a menti je peux après mon déménagement prendre des mesures.

Je vous souhaite un bon réveillon de fin d'année et tout plein de bonnes choses pour l'année à venir !

Par **Zénas Nomikos**, le 31/12/2022 à 21:14

Merci pour votre gratitude Aramis73,

à mon tour je vous souhaite un bon réveillon, une bonne année, une bonne santé et mes meilleurs voeux pour 2023!

N'hésitez pas à poser encore d'autres questions si besoin était.

Par **Pierrepaulejean**, le 01/01/2023 à 10:41

bonjour

vous pourriez éventuellement consulter un journaliste de la presse locale et régionale ou des actualités régionales de télévision....cela rendrait votre situation publique

Par **Aramis73**, le 01/01/2023 à 10:49

J'ai déjà contacté un journaliste d'un grand journal régional. Il m'a déconseillé de faire connaître mon affaire. Les juges n'apprécient que l'on se rende justice sans passer par eux.

Ce n'est pas une bonne solution pour moi

Par **Pierrepauljean**, le **01/01/2023** à **11:10**

un certain nombre de dossiers immobiliers médiatisés sur les chaînes de télévision ont pourtant trouvé une résolution rapide...même par un relogement

avez vous contacté une association de locataires ?

Par **yapasdequoi**, le **01/01/2023** à **12:22**

Bonjour,

Je réitère le lien que j'avais fourni du site "service public"

[https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35978/0\\_1?idFicheParent=F2042#0\\_1](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35978/0_1?idFicheParent=F2042#0_1)

qui indique

[quote]

Le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Après un délai de 2 mois, si la mise en demeure est restée sans réponse ou si le désaccord persiste, le locataire **peut saisir le greffe du tribunal**.

[/quote]

Et heureusement c'est cohérent.

Avez-vous saisi le tribunal ? Avec tous ces rebondissements, je n'ai pas compris si vous avez été jusqu'au bout de la démarche ?

Meilleurs voeux.

Par **Zénas Nomikos**, le **01/01/2023** à **15:06**

Bonjour tout le monde,

merci à yapasdequoi d'avoir réitéré son lien et sa citation du site *service public* : j'ai trouvé cette fois-ci, c'est dans la rubrique *recours du locataire* puis cocher : *le propriétaire conteste les signes de non-décence*



Bonne année, bonne santé et meilleurs voeux.

Par **Aramis73**, le **02/01/2023** à **10:25**

Bonjour,

Très bonne nouvelle année à vous. Ma première mise en demeure date d'il y a neuf mois concernant le trou dans le mur, les mauvaises odeurs, les rideaux occultants et les luminaires.

Mais le propriétaire fait la sourde oreille. En ce moment il essaie de gagner du temps.

Fin mars c'est la fin de mon bail. Un huissier de justice m'a envoyé un courrier pour me l'annoncer. Sans recommandé avec avis de réception. J'ai droit mois pour aller chercher l'original.

Par **Pierrepauljean**, le **02/01/2023** à **10:44**

que vous a transmis exactement cet huissier?

est ce le courrier rédigé par le propriétaire?

ou est ce un acte d'huissier pour la résiliation du bail ou un congé pour reprise ou pour vente ?

Par **yapasdequoi**, le **02/01/2023** à **11:30**

[quote]

Ma première mise en demeure date d'il y a neuf mois

[/quote]

Il y en a eu plusieurs ? Par courrier recommandé avec accusé de réception (RAR) ?

Si les courriers RAR n'ont pas de résultat, il faut continuer la procédure conseillée et saisir la commission de conciliation, puis le tribunal.

Vous avez reçu plusieurs congés de reprise. Les avez-vous fait vérifier par l'ADIL ?

Un congé peut aussi vous être remis par huissier : il faut quand même vérifier qu'il contient toutes les mentions obligatoires.

Vous semblez résigné à partir, comme dit ci-dessus, vous auriez encore un recours pour

obtenir une indemnisation pour congé frauduleux. Mais il faut déjà trouver un autre logement.

Par **Aramis73**, le **02/01/2023** à **17:13**

Il y a environ 6 mois d'attente à la commission de conciliation. Je n'ai plus le temps. Le bail ce termine au 1er avril 2023.

Je n'ai pas reçu la lettre encore mais j'ai appelé l'huissier et il m'a dit que c'est pour sa fille et son compagnon. 35m<sup>2</sup> pour deux personne voir trois dans un logement non décent avec un petit d'un an environ j'ai un peu de mal à le croire mais c'est possible.

Le fait que la lettre est envoyée sans recommandé avec avis de réception c'est normal ou pas ?

Je vous dirai si le courrier a été rédigé par le propriétaire. Je le saurai demain ou après demain.

C'est pour m'informer de la non reconduction du bail à la fin de celui çi.

La raison est qu'il reprend l'appartement pour un membre de sa famille.

Par **yapasdequoi**, le **02/01/2023** à **18:20**

Le congé semble correct au profit de la fille du propriétaire. Il est possible que ce couple prévoit de faire les travaux nécessaires par eux-mêmes.

Selon l'article 15 de la loi de 89, c'est **SOIT** un RAR **SOIT** via acte d'huissier **SOIT** remise en mains propres, donc pas d'anomalie visible sur la forme.

[quote]

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier **ou** remis en main propre contre récépissé ou émargement.

[/quote]

Comme déjà dit, vous semblez prêt à partir sans contester ce congé ni l'état du logement. Il aurait fallu saisir le tribunal bien plus tôt.

Cherchez ailleurs où vous serez mieux logé. Et si le congé était frauduleux, vous pourrez vous retourner plus tard contre le bailleur.