



## Refus du bailleur social d'aérer les parties communes

Par **Dadan**, le **01/08/2022** à **07:57**

Bonjour,

Notre bailleur social refuse d'ouvrir les baies vitrées sur les paliers dans les parties communes sous prétexte qu'avec la législation actuelle les garde-corps ne sont plus réglementaire.

Partant de ce constat, ce bailleur préfère fermer à clef définitivement ces baies vitrées 24h/24 au lieu de procéder à la mise aux normes de sécurité des garde-corps.

Il en découle un manque total d'aération de notre allée, une chaleur insupportable comme dans une étuve, des odeurs pestilentielles émanant des poubelles et de certains logements.

Peut on contreindre ce bailleur social à procéder à la mise aux normes de ces garde-corps afin que notre immeuble puisse être ventilé et aéré suffisamment

La situation sanitaire l'assainissement des parties communes et le bien être des locataires ne semble pas être le soucis premier de ce bailleur.

Merci pour votre réponse

Par **Pierrepauljean**, le **01/08/2022** à **09:44**

Bonjour

En vous regroupant à plusieurs locataires vous pourriez commencer par un courrier en RAR au bailleur en signalant les odeurs nauséabondes dans les parties communes (le local des poubelles doit être ventilé) et en demandant la mise en place d'une aération, d'une ventilation

en cas d'absence de réponse, ou de réponse satisfaisante, vous pouvez ensuite saisir la commission départementale de conciliation sur le fonctionnement de l'immeuble (c'est gratuit)

Par **Dadan**, le **01/08/2022** à **17:44**

Merci pour votre réponse.

En fait nous n'avons pas de local pour les poubelles, ces dernières sont tout simplement dans l'allée.

Concernant l'aération des parties communes, la même réponse par écrit a été faite à différents locataires:

"notre architecte nous interdit d'ouvrir les baies vitrées car il y a risque de basculement"

Pourtant, les garde-corps actuels sont bien réglementaires concernant la hauteur en regard de l'article 111-15 du code de la construction. ( nos garde-corps ont bien 1m de haut.

Le problème demeure sur les normes Afnor NF P01-012 en vigueur qui nécessite une zone de sécurité

"Si la hauteur de chute est supérieure ou égale à 1 mètre, le remplissage devra comporter un soubassement de 45 cm appelé zone de sécurité (destiné à la protection des enfants en bas âge)"

Nos garde-corps effectivement offrent actuellement la possibilité d'être escaladés par des enfants. Il suffirait donc de la bonne volonté du bailleur afin d'installer à peu de frais un soubassement en matériaux pleins (verre ou verre acrylique par exemple). Nous pourrions ainsi ouvrir ces baies vitrées, sans risque.

Actuellement nous sommes bien à la merci du bailleur qui, plutôt d'envisager les modifications réglementaires, préfère la facilité en condamnant drastiquement l'ouverture de ces baies vitrées.

Je doute fort que la CDC soit compétente sur le sujet. Ceci est plutôt du ressort du conciliateur de justice ou même de la saisine du juge directement, selon le montant du litige.

Pouvons nous conjointement, alerter la Direction Départementale des affaires sanitaires et sociales ?

Quel espoir d'aboutir ?

Merci encore pour votre retour

Par **youris**, le **01/08/2022** à **18:21**

dadan,

il ne me semble pas que votre demande fasse partie des obligations réglementaires d'un bailleur social, au contraire puisque l'ouverture n'est pas possible pour des raisons de sécurité.

si les poubelles sont entreposées à l'extérieur, en ouvrant les baies vitrées, vous allez faire entrer ces odeurs à l'intérieur, ce qui est le contraire du but recherché.

vous pouvez alerter la DDASS, je doute de son efficacité.

salutations

Par **Pierrepauljean**, le **01/08/2022** à **18:41**

je vous confirme que la CDC est compétente pour le fonctionnement d'un immeuble!

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>

Par **miyako**, le **01/08/2022** à **22:57**

Bonsoir,

Il y a aussi les services d'hygiène qui sont compétents .Un constat d'huissier s'impose avec convocation du bailleur social

cordialement

Par **Dadan**, le **02/08/2022** à **01:17**

Bonsoir Youris

Vôtre réponse :

dadan,

"il ne me semble pas que votre demande fasse partie des obligations réglementaires d'un bailleur social, au contraire puisque l'ouverture n'est pas possible pour des raisons de sécurité."

Youris

Ma question n'est pas sur la sécurité mais de savoir s'il est possible de contreindre le bailleur à justement effectuer la mise aux normes de ces garde-corps pour pouvoir aérer et ventiler les parties communes !

D'après vous, vous faites comme le bailleur en disant" ciculez il n'y a rien à voir"

Vôte seconde reponse:

"si les poubelles sont entreposées à l'extérieur, en ouvrant les baies vitrées, vous allez faire entrer ces odeurs à l'intérieur, ce qui est le contraire du but recherché."

Youris

J'ai bien indiqué sur mes précédents messages que les poubelles ne sont pas dans un local et entreposées dans l' allée et non pas à l'extérieur!!!!!!

En conséquence, les parties communes n'étant pas ventilées, les odeurs des poubelles ne s'evacuent pas.

Dernier détail :

Nos immeubles ont bénéficié d'une importante réhabilitation voici maintenant 3 ans et ont été rachetés par un autre bailleur social il y a 1 an.

Avant cela, nous n'avions pas de problème, les baies étaient ouvertes et les parties communes étaient ainsi ventilées.

Un juriste compétant dans le domaine s'impose afin de répondre à notre problème mais si vous me dites avec certitude que le bailleur n'est pas obligé d'engager les aménagements sécuritaires, ne pas aérer et laisser définitivement les baies fermées en dépit de toutes les règles sanitaires alors le débat est clos !

Cordialement

Merci à tous ceux qui ont pris la peine d'échanger sur le sujet.

Par **youris**, le **02/08/2022** à **09:26**

par définition, une allée est un chemin extérieur d'ou ma réponse,  
à l'intérieur, c'est un couloir, une coursive.....

si vous voulez une réponse d'un juriste compétent, adressez-vous à un avocat.

sur les sites de conseils juridiques gratuits, ce sont des bénévoles qui répondent et pas obligatoirement des professionnels du droit.

il existe également des associations de locataires.

Par **Supprimé**, le **02/08/2022** à **10:20**

Vous avez aussi l'ADIL qui peut vous conseiller et c'est gratuit.

Par **miyako**, le **02/08/2022** à **11:06**

Bonjour,

<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/bailleur/location-vide/droits-et-obligations/>

**Le bailleur doit veiller ,à la sécurité,à l'hygiène ,mais aussi à la santé des locataires .**

Or les poubelles qui traînent partout dans les parties communes et qui dégagent des odeurs insupportables dans tous les appartements constituent un manque d'hygiène et une mise en danger de la santé des locataires.**Il s'agit là d'un trouble de jouissance** ,qui peut mettre en danger la santé des résidents.En plus des odeurs ,très inconfortables ,il peut y avoir des risques de prolifération de rongeurs,de cafards,de mouches et autres insectes nuisibles.Un minimum d'aération est obligatoire.Les services d'hygiène doivent pouvoir être en mesure de faire appliquer les règlements existants.

Tous les locataires doivent se grouper et faire faire un constat d'huissier, en faisant convoquer ,le bailleur social,et les services d'hygiène de la mairie.L'huissier va prendre des photos et faire un descriptif complet des lieux .Un constat d'huissier coûte aux environs de 400€ TTC et est un document officiel incontestable en justice.L'huissier n'est pas un expert ,mais il posera des questions ,aux représentants du bailleur social,et aux représentants de la mairie et recueillera des témoignages.**Il existe des consultations d'avocats gratuites dans toutes les mairies et également des associations de locataires efficaces.**

Pour les locataires aux revenus modestes , il existe l'Aide Judiciaire gratuite.Mais je pense qu'en remuant tout le monde ,le problème devrait se résoudre sans passer par la case tribunal.

Cordialement

Par **Dadan**, le **02/08/2022** à **17:03**

Merci à tous.

Nous allons suivre le conseil très pertinent de Miyako et nous tiendrons au courant le forum. Nous allons sûrement questionner et faire intervenir respectivement les assurances juridiques des locataires s'il devrait y avoir une suite judiciaire.

Bien cordialement