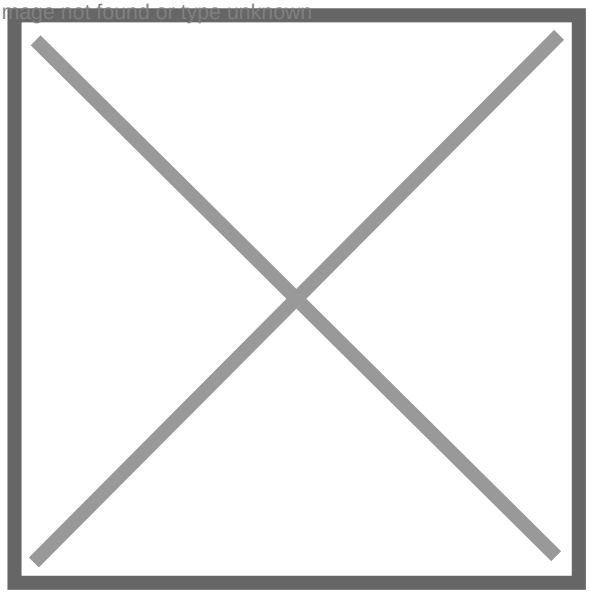
Image not found or type unknown



Litige avec mon bailleur / indécence du logement loué

Par **fran54**, le **14/12/2018** à **13:10**

Bonjour à tous,

Je recherche toute aide possible concernant ce litige afin de m'en sortir au mieux.

Je vais déjà vous exposer en détails la situation pour que vous puissiez me répondre avec le plus de précision possible.

J'ai loué un appartement (non meublé) fin juin 2018. Courant juillet, j'ai commencé à avoir des problèmes d'évacuations qui ne se faisait pas correctement et par moment de l'air, avec des odeurs nauséabondes, qui refoulaient des canalisations.

J'ai prévenu le bailleur qui a fait intervenir une connaissance pour faire déboucher.

Résultat : un trou dans le coude des wc (fait avec une meuleuse et refermé avec du simple scotch) et la problématique toujours pas réglé.

Les soucis n'ont fait qu'empirer au fil des semaines suivantes :

- écoulement très difficile
- eaux usées remontant pluriquotidiennement (lorsque les locataires du dessus font usage de l'eau) par le bac de douche et le wc (trou laissé par le précédent bricoleur)

J'ai écopé pendant un mois environ, jusqu'à parfois 100 l , cela était principalement l'eau de la douche de mes voisins du 1er étage mais quelques fois c'était des matières fécales qui

m'inondées (salle de bain et cuisine).

Les remontées se faisait principalement par la douche et le wc, mais aussi dans les deux éviers du lieu.

J'entendais et j'entends toujours des " gros rongeurs" - loirs certainement - dans les faux plafond.

J'ai averti le bailleur (par sms et appels) mais il m'a paru totalement désintéressé, me tenant des discours incohérent pour ne pas engager de frais.

Voyant qu'il ne ferait rien, j'ai contacté la caf début octobre pour leur signaler la non décence du logement.

Mi-octobre, j'ai envoyé au bailleur une mise en demeure d'effectuer les travaux (débouchage canalisations et éradication rongeurs) et de me faire parvenir les quittances des loyers payés, car depuis le début je n'en ai aucune.

Elle ne m'a jamais répondu par écrit, en revanche elle a pris rendez vous pour un curage des canalisations.

Intervention inefficace.

Cette société a dit que si les problèmes persistaient, il fallait faire un passage caméra pour trouver la cause.

Les problèmes s'accentuant, ma lettre restant sans retour, début novembre, j'ai démonté le wc (remplacé par wc sec), acheter un tuyau pvc pour créer une substitution à l'évacuation d'origine de la douche, acheté et mis en place des bidons de récupération d'eaux usées pour la salle de bain et la cuisine. J'ai également obturé toutes les évacuations d'origine.

Résultat :

Plus aucune remontée d'eaux usées, et je vous assure que c'est un véritable bonheur !

En revanche :

Manutention du bidon de la cuisine tout les jours
Faire tourner une machine à laver prend 1h30.....à coté, pour un total de 3 bidons à déverser.
Les wc sec finissent par être odorant.....

Courant novembre, nous avons vu le conciliateur pour 3 problématiques dont 2 officielles :

- la remontées des eaux usées
- les rongeurs

- les convecteurs ne fonctionnant pas, sauf 1 petit situé dans la chambre, le tout pour 40 m2 (je m'en suis aperçu en voulant les mettre en route , après ma demande de conciliation , mais avant le rendez-vous avec mon bailleur)

Résultat :

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

- non conciliation pour les eaux usées (me dit qu'il pense que ce n'est pas de sa responsabilité)
- non conciliation pour les rongeurs (il me dit ne jamais en avoir eu en 18 ans)
- les radiateurs on 3 ans et sont fonctionnels

Je l'ai invité à venir, il ne le souhaitait pas.

Début décembre, contrôle opérateur CAF , le bailleur était présent mais la visite ne s'est faite qu'avec l'opérateur. Je ne souhaitais pas, dans un premier temps, à ce qu'il y assiste. Ne s'étant pas préoccupé de ma situation avant, il pouvait bien attendre la fin du contrôle pour que l'on puisse échanger ensemble.

Le logement est bien classé indécent (rapport non reçu à ce jour).

Ce dernier, s'est permis de couper l'arrivée d'eau courante puis est parti.

Je m'en suis aperçu une fois le contrôleur reparti.

Après contact avec la gendarmerie concernant la coupure d'eau, ils ont essayé de le raisonner pour quelle puisse être remise, sans effet.

Le gendarme confirme et pourra confirmer, si besoin, que le bailleur est bien à l'origine de cette coupure.

Le lendemain, je reçois des menaces de la part d'une personne de l'entourage proche du bailleur, me disant que j'ai 8 jours pour payer le loyer sinon il défonce la porte et m'expulse.

J'ai à nouveau appelé la gendarmerie pour les informer, sans pour autant que je puisse déposer une plainte malgré la violence de ces paroles - enregistrements vocaux (car absence de menace de mort)

Un peu plus tard, il me rappelle et me dit qu'il " voit rouge maintenant " (suite à l'appel de la gendarmerie) , qu'il ne me laisse plus 8 jours mais 3 jours , sinon il s'exécutera.

A savoir, le bailleur percevait directement le loyer via la caf, j'ai fais une demande pour percevoir ces prestations (afin d'avoir plus de contact de la part du bailleur, lui montrer qu'il avait un locataire et non pas seulement un virement bancaire tombant tout les mois).

J'ai souhaité lui régler en temps et en heure, par virement bancaire, mais il n'a jamais répondu en retour de mes demandes (sms et appels).

Devant le conciliateur, il a dit qu'il ne voulait pas de mon argent, qu'il fallait que je le rende aux prestataires publiques et que ce dernier devait lui reverser. Je lui ai dit que cela était impossible et que j'était son locataire, donc c'est à moi qu'incombe la responsabilité d'honorer le loyer.

J'ai eu la surprise de découvrir, qu'après le contrôle d'indécence, le bailleur avait envoyé une lettre au tribunal pour:

- loyer non payer depuis 1er octobre

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

- aucune charge payer depuis le début (1er juillet)
- assurance habitation ne commençant qu'au 06 novembre pour une entrée dans les lieux le 1er juin.

Il y a aussi une précision dans la lettre " malgré mon recommandé " et au dos une photocopie de mon assurance habitation.

Premièrement, le seul recommandé reçu est la demande d'assurance habitation , produite en temps et en heure suite à cette demande.

Deuxièmement, elle a volontairement refusé mon acquittement du loyer pour instruire une procédure.

Troisièmement, je n'ai loué ce logement que le 27 juin.....elle a donc antidaté le bail de location sans m'en avertir et sans mon consentement (je n'ai pas du faire attention avec la vente de mon bien immobilier et le déménagement, j'avais l'esprit ailleurs) .

Tout ceci peut être prouvé sans difficultés (factures téléphoniques détaillées et témoignage) .

Concernant les charges, sont inclus dedans, l'électricité des communs et l'eau.

L'electricité des communs est relié au compteur du bailleur, elle facture 5€/mois, mais depuis fin juillet, tout est coupé volontairement (preuve par sms).

Pour l'eau et au vu de ma faible consommation (6 m3 en 5 mois à ce jour), courant juillet, j'avais vu avec le bailleur la possibilité de payer l'eau lorsque le facture sera établie, il m'avait donné son accord, verbalement.

Je n'ai jamais reçu aucune demande de paiement de charge.

Situation actuelle dans le logement :

- absence d'eau
- 1 radiateur 1000w dans le chambre pour chauffer le logement de 40m2
- wc sec
- bidons pour évacuer les eaux usées
- tuyau de douche substitutif pour évacuer les eaux usées (aérien) passe par l'extérieur, il commence à geler avec les températures négatives que nous avons.
- présence de rongeurs

Autre chose concernant le logement et bâtiment (attesté par contrôleur):

- Plaque faux plafond se décellant (sur 70 cm)
- ventilation salle de bain inefficace / non fonctionnelle
- absence protection passage air cuisine (intérieur -extérieur)
- fissures diverses à l'extérieur du bâtiment ainsi que sur un mur dans le couloir commun.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

- malfaçons diverses

Je pense avoir fait le tour de ce dossier, qui n'est pas forcément simple à gérer au quotidien.

Etant donné que le bailleur a demandé une procédure en civile à mon encontre pour les faits cités précédemment, je ne souhaite plus lui faire de cadeau concernant la vie, que dis je, la surivie que je mène depuis l'entrée dans ce logement.

J'ai plusieurs questions concernant l'organisation du dossier en vue de préparer ma défense :

Comment m'organiser au mieux afin de présenter cela par écrit ? (j'ai déjà des pistes mais étant profane, j'ai besoin de conseils)

Se présenter soi même ou se faire représenter ?

L'avocat, oui mais, connaîtra t'il intégralement mon dossier pour en défendre tout les points ?

Les dommages et intérêts : comment puis je estimer mon préjudice au vu de ce dossier ? (j'ai tout de même pataugé dans les matières fécales et les eaux usées pendant 2 mois, investi de l'argent dans du matériel et surtout, cette affaire me prend un temps précieux m'empêchant de progresser dans mon activité professionnelle, sans compter l'impact psychologique et physique que cela induit)

Une fois que la demande d'aide juridictionnelle à été accordé (AJ partielle 55%) en lien avec un avocat, peut on en changer sans frais si il n'a pas encore travaillé sur le dossier ?

N'hésitez pas si vous souhaitez avec plus de précisions.

En espérant que ce message puisse susciter nombres de réponse afin de m'aider au mieux pour obtenir gain de cause envers les tribunaux;

Je vous remercie par avance pour votre retour et reste à l'écoute de tout conseils.

Par **Tisuisse**, le **15/12/2018** à **08:27**

Bonjour,

Votre exposé est trop long. Merci de voir avec votre ADIL et un avocat spécialisé si nécessaire.

Par **clall**, le **01/01/2019** à **11:03**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour et bonne année (malgré tout)
j'ai lu l'exposé, votre litige est impressionnant, mais comme conseille Tisuisse, éviter trop les détails mettez en évidence les problèmes principaux

Bon courage

Par **fran54**, le **08/01/2019** à **22:12**

Bonsoir,

Effectivement, ce dossier est un véritable enchantement, tant à vivre qu'à organiser.

J'ai produit un écrit de manière chronologique avec des pièces justificatives pour appuyer mes dires.

Je me penche désormais sur une demande reconventionnelle écrite que je présenterais au juge du tribunal d'instance.

Seulement les faits que je reproche à la partie adverse sont lourd :

1) faux et tentative d'usage de faux en écriture (antidatement de bail et réclamation frauduleuse d'un mois de loyer)

2) non-décence du logement :

- évacuation des eaux usées dysfonctionnelles depuis le départ
- absence de chauffage
- linteaux qui risque de s'écrouler

3) Facturation de charge fictive

4) surfacturation des loyers

5) coupure d'eau

6) menace de violation de domicile

7) diffamation

J'aimerais avoir des conseils concernant la formulation de ces faits, notamment dans ma demande reconventionnelle.

D'autre part et étant donné que mon audience est au tribunal d'instance, comment cela va t'il se déroulé étant donné que certains faits ne relèvent pas forcément de cette juridiction ?

Je vous remercie d'avance pour votre retour.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Tisuisse**, le **09/01/2019** à **07:10**

Vous faites des pavés trop longs. Voyez votre ADIL ou prenez attache d'un avocat.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés