



## Partie commune insalubre dans le bâtiment

Par **Deb74**, le **04/09/2017** à **09:10**

Bonjour,

Je tiens à préciser que je suis locataire via une agence immobilière.

Depuis le 1er juillet 2016 je suis locataire à Faverges (74210) et le bâtiment dans lequel je vis avec ma femme à besoin de beaucoup de travaux. Au début l'agence m'avait dit que mon propriétaire effectuerait les travaux dans l'année (courant fin 2016) mais rien ne s'est fait.

Mon problème est le suivant :

Les soucis sont :

- Nous vivons au premier étage et les escaliers sont en béton brut, pas lissés ou mis à niveau mais bien du ciment brut où si l'on vient à tomber c'est fracture ouverte assurée... En précisant que l'escalier n'a aucune rambarde ni.

Vivant à deux, ce n'était pas trop un souci mais ma femme est enceinte, sa grossesse est assez compliquée. Pour elle un escalier comme ça est une épreuve. J'ai donc fait un courrier à mon agence qui a été transmis au propriétaire du bâtiment. La réponse que j'ai eu est "l'escalier est laissé comme ça pour faciliter les emménagements et déménagements."

- Les murs intérieurs ainsi que la toiture sont également bruts. Je m'explique, les murs ne sont pas isolés coté intérieur du bâtiment et aucune couche de placo vient les recouvrir. Quand à la toiture elle à le pare-pluie disposé avant les tuiles mais l'isolation entre les chevrons sont inexistantes et encore une fois pas de placo pour recouvrir la toiture. Du coup en été pas de soucis mais en hiver pas d'isolation = perte de chaleur. Nos notes d'EDF passent de (en moyenne à 2 personnes) 40 euros/ mensuel en été à 140 euro/mensuel en hiver, en chauffant 1 j/2 soit au moins un jour où il fait trop froid. Vu que nous allons avoir un enfant, il est hors de question que cela continue. Encore une fois dans le même courrier donné à mon agence, le

propriétaire n'a pas répondu ou du moins l'agence ne m'a rien dit car "apparemment" le propriétaire deviendrait trop injurieux.

- De plus il n'y a pas d'agent d'entretiens vu que les 3/4 des parties communes sont bruts, se sont les locataires qui s'occupent du "coup de balai" dans le couloir principal (boîtes aux lettres, local vélo, cave). Au vu de mon courrier, mon propriétaire veut engagé un boîte de nettoyage pour venir laver un couloir car ce que nous faisons ne lui plait apparemment pas. Il se plaint également de devoir venir changer des ampoules quand celle -ci ne marchent plus (lumière automatique dans les couloirs).

Cela fait partis des problèmes les plus importants mais il y en a encore pas mal. Je précise que je n'ai jamais vu mon propriétaire, je ne le connais que de nom. Il devait venir nous voir lorsque nous nous sommes installés mais aucunes nouvelles.

Quelles sont mes droits ? dois-je faire appel à un agent de mon assurance habitation ou autres ? En précisant que je n'ai pas les moyens financiers de prendre un avocats ou d'avoir des frais à payer de ma poche.

Merci et cordialement.

Par **Tisuisse**, le **04/09/2017** à **09:42**

Bonjour,

Si vous ne voulez pas déménager et avoir un logement plus décent, vous allez à l'ADIL à Annecy (4, avenue de Chambéry) et vous leur soumettez vos problèmes. Ils vont vous conseiller, vous dire quoi faire, comment rédiger votre lettre, etc.

Au besoin, vous demandez aux services de la mairie ou de la préfecture de vérifier la conformité des installations et de la construction car si vous deviez passer un nouvel hiver, avec un bébé, dans ces conditions, cela risque d'être très dur.

Par **Deb74**, le **04/09/2017** à **09:48**

Bonjour,

Ok je vais faire tout sa.  
Merci pour votre rapidité !  
Cordialement.

Par **morobar**, le **04/09/2017** à **11:18**

Bonjour,  
Vu d'ici, à part la rambarde absente de l'escalier, aucune infraction n'est relevable à l'encontre

du bailleur.

Aucune loi n'oblige à isoler correctement pas plus qu'à peindre les murs et les plafonds. Les travaux de nettoyage ou de remplacement d'ampoules sont à la charge des locataires, soit en les effectuant eux-mêmes, soit au travers des charges facturables par le bailleur.

Par **Deb74**, le **04/09/2017** à **14:01**

Bonjour,

Donc si je comprends bien, avoir des parois ou un toit qui ne sont pas isolés et qui laisse passer le froid, gel ou grosse chaleur c'est normal ? Sinon à quoi bon isolés un bâtiment si il n'y a pas d'obligation ? Il n'est pas question "d'isolation correct" vu qu'il n'y en a même pas... Oui mais ma question est la suivante mon bailleur a t-il le droit de recruter un boite de nettoyage ? et a t-il le droit sans l'avis des locataires qui eux vont devoir payé plus alors qu'ils ont signés un loyer de X euro ?

Par **morobar**, le **04/09/2017** à **15:12**

Bonjour,

Apparemment vous avez protesté sur le nettoyage des locaux.

Soit le système actuel est satisfaisant, soit il ne l'est pas. et le bailleur doit donc prendre ses dispositions pour que les locaux soient propres.

[citation]Sinon à quoi bon isoler un bâtiment si il n'y a pas d'obligation ? [/citation]

Le bailleur doit fournir un dossier technique et le locataire peut ainsi se faire une idée des couts selon la qualité de l'isolation.

Seules les constructions neuves sont astreintes au respect de certaines normes (RT2012).

[citation]devoir payé plus alors qu'ils ont signés un loyer de X euro ?

[/citation]

Les charges et les ordures ménagères (TEOM) ne sont pas des loyers, ni compris dedans (sauf en location meublée).

Par **Deb74**, le **04/09/2017** à **15:25**

Bonjour,

[citation]Apparemment vous avez protesté sur le nettoyage des locaux.

Soit le système actuel est satisfaisant, soit il ne l'est pas. et le bailleur doit donc prendre ses dispositions pour que les locaux soient propres[/citation]

Non c'est le bailleur qui proteste sur le nettoyage du bâtiment, hors nous ne le voyons jamais et ne proteste jamais en direct.

[citation]Les charges et les ordures ménagères (TEOM) ne sont pas des loyers, ni compris dedans (sauf en location meublée).[/citation]

Et donc sans signature ou accord des locataires, le bailleur peut engager une entreprise de nettoyage ?

[citation]Le bailleur doit fournir un dossier technique et le locataire peut ainsi se faire une idée des couts selon la qualité de l'isolation.[/citation]

Si vous pouviez voir l'état des parties communes, je pense que vous comprendrez ma "détresse" concernant l'isolation.

[citation]Seules les constructions neuves sont astreintes au respect de certaines normes (RT2012)[/citation]

Et donc une rénovation peut être fait avec "les pieds" les occupants n'auront pas à se plaindre ?

Par **morobar**, le **04/09/2017 à 16:03**

Oui

C'est comme une voiture d'occasion.

Si elle est pourrie vous acceptez de ne pas la payer trop chère.

Si elle est magnifique et peu kilométrée, vous accepterez un prix au dessus de la cote.

Et entre les deux tout est envisageable, dossier technique...comme une location.

Je comprends bien que l'état de l'immeuble n'est pas reluisant. Mais vous l'avez visité, et sauf incident survenu entretemps vous saviez à quoi vous attendre.

Le nettoyage des parties commune est un impératif. Une disposition dans le bail peut vous obliger à l'effectuer vous -même.

Mais sans accord préalable, le bailleur sera contraint de faire procéder, aux frais des locataires, au nettoyage.

Demandez donc aux services sociaux et/ou urbanismes de votre commune de visiter les lieux. Ils sauront vous dire si le logement répond aux critères de décence acceptables.