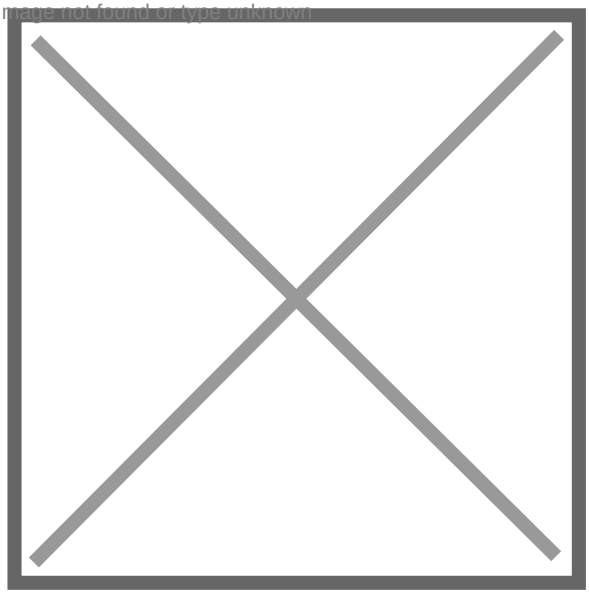
Image not found or type unknown



# Droit comme locataire sur sujet compliqué

Par **padam51**, le **08/11/2013** à **19:41**

Bonjour à tous, je viens ici par hasard pour un problème concernant mon logement...

Tout d'abord, je suis étudiant en école d'ingénieur en alternance (dans une entreprise de construction de maisons individuelles) dans le bâtiment et je suis locataire d'un appartement d'une agence de location.
Lors de l'état des lieux (il y a 1 an), il était bien dit que la serrure a l'entrée ne fonctionnait pas (mais qu'il y en a une seconde au dessus, qui est pas vraiment une serrure mais un verrou se fermant des deux côtés par une clé).

J'ai eu un problème sur mon lavabo qui bougeait, j'ai donc resserré les boulons pour le faire mieux tenir et les chevilles se sont retirées. En effet, le mur est très ancien, les chevilles aussi.
L'appartement en lui-même est ancien, tout remonte à presque 20 ans.

Mon propriétaire m'a contacté pour réaliser les travaux de mon lavabo et lors de la réunion, il s'est montré très agressif en me disant "cet appartement je l'ai refait il y a 20 ans, je n'ai que des problèmes avec des locataires, à chaque fois on me casse quelques chose, les locataires sont sales" (Bien que je sois plutôt maniaque et propre...)

De plus, le ballon fuit et des gouttes tombent toute la journée sur le sol de la salle de bain, ce à quoi il m'a répondu "ce ballon je l'ai posé il y a 20 ans, il est très bien!"

Plusieurs autres points ont été abordés, notamment le fait que la colonne du lavabo a été cassée et recollée plusieurs fois (par lui-même) et qu'il me propose simplement de le recoller en me disant "je fais ce que je veux, si je veux pas réparer je répare pas!"

Je peux pas vraiment développer sinon personne ne voudra répondre à mon roman mais en bref le propriétaire est totalement ingrat, irrespectueux envers moi-même.
Je ne sais pas trop quoi faire, je sens qu'on peut retourner le fait d'avoir cassé le lavabo alors que les chevilles sont très anciennes et le mur aussi.

Ma copine était présente et est complètement d'accord avec moi sur le fait que ce propriétaire (plutôt vieux, bien que je n'ai rien contre les anciens qui ont plus d'expérience) est fou.

Mon propriétaire intervient demain pour "recoller" la colonne et réparer le lavabo. Après les "insultes" reçues de sa part et le rabaissement d'un propriétaire qui a "rénové" son appartement il y a 20 ans, est-ce que je peux m'en prendre à l'Agence de location (qui devrais elle-même réparer les dégâts non causé par moi-même mais par une usure générale d'un vieux appartement) ?

j'ai déjà écrit un courrier recommandé sans réponse, je suis tellement remonté contre ce monsieur que je veux profiter de la trêve hivernale et partir ensuite. Je voulais savoir s'ils ont des moyens pour m'expulser du logement ?

En vous remerciant par avance,

cordialement

(désolé pour les fautes d’orthographe ou de la syntaxe des phrases peut-être présents)

Par **moisse**, le **08/11/2013** à **19:54**

Bonjour,
[citation]est-ce que je peux m'en prendre à l'Agence de location (qui devrais elle-même réparer les dégâts[/citation]
Et depuis quand c'est à l'agence d'effectuer les réparations ?
C'est le rôle du bailleur, et d'ailleurs apparemment c'est lui qui s'en charge.
[citation] je suis tellement remonté contre ce monsieur que je veux profiter de la trêve hivernale et partir ensuite. Je voulais savoir s'ils ont des moyens pour m'expulser du logement ?
[/citation]
Si cela signifie que vous ne comptez pas payer les loyers sous couvert de la trêve hivernale, vous allez vous mettre dans de beaux draps surtout si vous êtes solvable.
Ceci dit même en ne payant plus vos loyers, vous ne craignez guère une expulsion "rapide".
Enfin un ballon d'eau chaude qui goutte c'est le dégât des eaux à brève échéance, cela signifie que l'enveloppe est peu ou prou percée.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **padam51**, le **08/11/2013** à **20:01**

Merci de votre réponse,

Et depuis quand c'est à l'agence d'effectuer les réparations ?
C'est le rôle du bailleur, et d'ailleurs apparemment c'est lui qui s'en charge.

Justement, je me pose la question, est-ce à l'agence de location d'effectuer des travaux comme ça ? je loue mon appartement à une agence non ?

Si cela signifie que vous ne comptez pas payer les loyers sous couvert de la trêve hivernale, vous allez vous mettre dans de beaux draps surtout si vous êtes solvable.

Dans de beaux draps pourquoi ? Oui je suis solvable mais qu'est-ce que cela change ? Le propriétaire m'a vraiment pris pour un gros con et c'est le cas de le dire, j'ai pas envie de me laisser faire.

Enfin un ballon d'eau chaude qui goutte c'est le dégât des eaux à brève échéance, cela signifie que l'enveloppe est peu ou prou percée.

signifie ?

Cordialement

Par **cocotte1003**, le **09/11/2013** à **01:47**

Bonjour, l'appartement est au bailleur et pas à l'agence, elle ne peut donc prendre aucune décision sans l'accord du propriétaire, elle ne peut se charger que de faire effectuer le travail et encore faut il que la gestion lui soit confiée. Regardez bien votre bail, vous louez à un bailleur. Si vous ne payez pas toutes les personnes inscrites sur le bail ainsi que les personnes caution vont être sollicitées pour le paiement et le bailleurpourra aller en justice pour récupérer la Somme avec les frais non seulement de justice mais aussi les frais annexes comme avocat....la Somme sera d'autant plus conséquente et une saisie sera pratiquée. En France il existe un grand principe : on ne se fait pas justice soit même et c'est ce que vous voulez faire. Prenez contact avec l'ADIL de votre secteur. C'est on organisme chargé de conseiller les locataires et envoyez une LRAR au bailleur pour l'informer des problèmes et lui demander de bien vouloir effectuer les réparations, cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **moisse**, le **09/11/2013** à **08:43**

Bonjour,
[citation] je loue mon appartement à une agence non ?
[/citation]
Non, vous louez à un bailleur propriétaire qui dispose de son bien et mandate une agence ou un intermédiaire en vue de prendre en charge certaines attributions, plus ou moins étendues selon le mandat.
[citation]Dans de beaux draps pourquoi ? Oui je suis solvable mais qu'est-ce que cela change ?[/citation]
On ne tond pas un œuf selon le dicton, et c'est pour cela que nombre de bailleurs restent avec des frais irrécouvrables.
Mais si le locataire défaillant et/ou sa caution sont solvables, outre les loyers impayés vont s'ajouter les frais d'huissier, de justice, d'avocat (art.700 code de procédure), dommages et intérêt.
Vous aurez beau ne pas vous laisser faire, vous n'y couperez pas.
[citation]signifie ?
[/citation]
Un ballon d'eau chaude peut ne plus fonctionner si la résistance est en court-circuit, ou endommagée par le dépôt de calcaire.
Mais s'il y a fuite d'eau on parle alors de la carrosserie ou cuve, qui est donc percée. Comme les trous provoqués par l'oxydation ne peuvent que s'agrandir, c'est le dégât des eaux qui se profile à l'horizon.

Par **padam51**, le **09/11/2013** à **12:46**

Merci pour vos réponses claires.

En conclusion, je ne peux rien faire ni contre mon propriétaire, ni contre l'agence de location ?

Un propriétaire a tous les droits lorsqu'il me dit qu'il fait ce qu'il veut et s'il ne veut pas réparer une serrure ou un ballon d'eau chaude, il fait encore comme bon lui semble ?

Où sont mes droits envers ce propriétaire ?

Par **padam51**, le **09/11/2013** à **12:50**

Merci pour la réponse cocotte1003,

par contre je ne suis pas du genre à vouloir faire ma justice moi-même mais quand un bailleur comme ça me prend pour un chien, se contredit en disant que j'ai cassé puis que ça fait des années que c'est cassé et qu'il ne veut pas réparer une serrure par exemple, ça me révolte tout simplement. Comme vous dites, on est en France et en France, je trouve ça fou qu'il existe des propriétaires aussi tarés et notamment que je ne peux rien faire contre ça.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je vais essayer de contacter l'ADIL, merci

Par **padam51**, le **09/11/2013** à **13:22**

De plus, je paye chaque mois un loyer à l'agence et non au propriétaire, c'est bien pour ça que je ne comprend pas pourquoi c'est le propriétaire de l'appartement qui intervient ?

Par **cocotte1003**, le **09/11/2013** à **13:28**

C'est le bailleur qui paye l'agence pour assumer la gestion, adressez vous à elle si vous le souhaitez mais le bailleur reste seule maitre de son bien, heureusement d'ailleurs trouveriez vous normal que votre garagiste fasse les travaux qu'il veut sur votre voiture et que se soit à vous de payer ? En ne payant pas votre loyer, vous vous faites justice vous même, cordialement

Par **padam51**, le **09/11/2013** à **13:29**

très bien,

et pour répondre à cela :

je ne peux rien faire ni contre mon propriétaire, ni contre l'agence de location ?

Un propriétaire a tous les droits lorsqu'il me dit qu'il fait ce qu'il veut et s'il ne veut pas réparer une serrure ou un ballon d'eau chaude, il fait encore comme bon lui semble ?

Où sont mes droits envers ce propriétaire ?

Par **moisse**, le **09/11/2013** à **14:30**

Bonjour,
Vous pouvez toujours l'attraire devant la juridiction concernée après une mise en demeure d'effectuer les travaux sous huitaine.
Les frais de saisine sont de 35 euros et l'assistance d'un avocat non obligatoire.
L'ADIL vous indiquera ce parcours, qui peut débuter par une procédure de conciliation devant le justement nommé "conciliateur de justice", que vous pouvez saisir directement.

Par **Lag0**, le **09/11/2013** à **19:48**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,
Votre propriétaire est fort lorsqu'il dit, entre autre, que son ballon de 20 ans est très bon.
La durée de vie moyenne des ballons est de 10 ans et même si, effectivement, certains tiennent plus, à 20 ans, le sien a largement atteint l'age de la retraite bien méritée...

Votre propriétaire est loin d'avoir tous les droits, comme dit ci-dessus, vous avez des moyens d'agir.
LRAR de mise en demeure d'effectuer les travaux nécessaires en laissant un délai raisonnable et sans action de sa part, saisie du juge d'instance pour une injonction de faire, si possible sous astreinte journalière.

Et pour confirmer ce qui vous a été dit, c'est toujours le propriétaire bailleur qui reste juridiquement responsable. L'agence n'est qu'un intermédiaire (on dit un mandataire) qui n'a pour rôle ici que de passer les messages de l'un à l'autre.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés