



## Pas de chauffage depuis plus de 40 jours

Par **Pingouin63**, le **21/10/2015** à **08:52**

Bonjour à tous,

Je me permet de solliciter votre expertise car je rencontre des difficultés actuellement avec la maison que je loue et ma propriétaire. Récemment déménagée dans le Poitou, je loue une maison T3 dans un petit village.

Tout d'abord, et malgré mes demandes, aucun DPE n'a été réalisé (et donc à fortiori ne m'a été remis). Je pense que cela provient du fait que, la maison étant très mal isolée (simple vitrage + murs bruts), ce DPE serait catastrophique.

Ensuite, au 10 septembre, les températures ayant chuté en-dessous des 15°C, et étant donné la non-isolation de la maison, j'ai souhaité remettre en marche le chauffage la nuit. Et depuis c'est un calvaire incessant.

- Tout d'abord, appel à ma propriétaire le 10 septembre qui me dit "je vous rappelle quand je reviens de l'étranger"
- 15 jours après je la rappelle, elle m'avait manifestement oubliée, et elle me dit "je vous envoie mon plombier".
- Le plombier est venu en tout 6 fois sans réussir à dépanner la chaudière qui reste obstinément éteinte.
- Au bout de ces 6 passages, il me dit "je vais demander à votre propriétaire de mandater un spécialiste, moi je m'occupe surtout des chaudières fioul (la mienne est au gaz)".

Là déjà je bous: cela fait plus d'un mois que je ne peux pas chauffer et j'apprends que le plombier qui m'a été envoyé n'est pas compétent pour régler mon problème!!!

- ma propriétaire me rappelle pour me dire qu'elle a contacté une autre entreprise, et que

celle-ci peut intervenir... 10 jours plus tard, pas avant, car ils sont surchargés. Je lui demande si, en attendant, elle peut me fournir quelque chose pour me chauffer, et elle fait la sourde oreille en me répondant "ce n'est pas comme si nous étions en plein hiver!"  
(sauf que la semaine passée les températures sont passés sous le zéro la nuit)

- l'autre entreprise s'est donc déplacée hier chez moi. Et là, surprise! La chaudière est en défaut parce qu'elle a été mal installée, elle a donc pris l'humidité de la cave, d'où la nécessité de changer de nombreux composants. De plus, la gaine d'évacuation des fumées est entièrement à changer, et la chaudière réparée se met en défaut au bout de 10 minutes (avec un risque pour moi d'intoxication au monoxyde de carbone).

- j'ai donc rappelé ma propriétaire, qui va me renvoyer son plombier afin de changer la gaine, mais à une date inconnue.

Question: sachant que ma propriétaire ne m'a fourni aucun autre moyen de chauffage durant plus de 40 jours, et que je n'ai toujours pas de moyen de chauffage, je ne peux décemment pas vivre dans la maison. Puis-je me prévaloir de cela pour ne pas payer mon loyer, au moins tant que je ne peux pas occuper normalement la maison?

D'avance merci.

Par **Lag0**, le **21/10/2015** à **09:25**

[citation]Puis-je me prévaloir de cela pour ne pas payer mon loyer,[/citation]

Bonjour,

Non, vous ne pouvez pas, de vous même, décider de ne pas payer ou de payer seulement une partie du loyer. Cela ne peut résulter que d'un accord avec le bailleur ou d'une décision judiciaire.

Par **Pingouin63**, le **21/10/2015** à **09:59**

Je vous remercie pour votre réponse rapide.

Toutefois, après avoir fait quelques recherches, je m'interroge sur le sens de l'article 1724 du Code Civil qui indique que :

« Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail. »

Dans mon cas, les réparations durent depuis plus de 40 jours, et je suis privée de la totalité de la chose louée. Ne puis-je donc pas invoquer cet article?

Et si je le puis, dois-je déposer une demande auprès d'un tribunal? Lequel?

J'ai également lu la jurisprudence suivante:

"L'exception d'inexécution liée au caractère inhabitable des lieux est susceptible d'exonérer le locataire du paiement des loyers:

Le juge l'admet lorsque le locataire, du fait des manquements du bailleur à son obligation d'entretien, se trouve dans l'impossibilité d'utiliser les lieux loués ou lorsqu'il qualifie les lieux d'inhabitables:

le logement est "insalubre" en raison d'une humidité importante qui a conduit le locataire à quitter le logement(CA Nîmes:3.5.01/CA Montpellier:14.6.99); le bailleur a manqué gravement à son obligation de délivrer un logement décent en louant un appartement dépourvu de chauffage et d'eau chaude et dont le dispositif de ventilation de la cuisine n'est pas conforme à la réglementation applicable(CA Aix en Provence: 23.10.09)

Je trouve que mon cas ressemble à celui énoncé dans la jurisprudence d'Aix en provence du 23/10/2009 en ce que mon bailleur bailleur "a manqué gravement à son obligation de délivrer un logement décent en louant [une maison] dépourvu[e] de chauffage".

Mais bien sûr quand on cherche on trouve. J'aimerais cependant savoir comment faire pour ne pas rester les bras ballants face à une propriétaire qui n'a comme seule défense que le "on n'est pas en plein hiver" pour me laisser dans une maison dans laquelle il n'y a même pas 12°C...

Par **Lag0**, le **21/10/2015** à **13:44**

L'article 1724 du Code Civil a été modifié, vous n'en avez pas la bonne version :  
[citation]Article 1724

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de [fluo]vingt et un jours[/fluo], le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

[/citation]

Comme je vous le disais, vous pouvez en demander l'application, soit à l'amiable à votre bailleur, soit devant le tribunal d'instance, mais pas appliquer de vous même une baisse de loyer.

Par **Pingouin63**, le **21/10/2015** à **15:28**

Merci Lag0 de m'avoir corrigée!

Je vais donc faire un courrier en ce sens à ma propriétaire.  
Si celle-ci refuse, je saisis le tribunal d'instance avec une copie du courrier, c'est bien cela?

Je vous remercie de vos réponses.

Par **moisse**, le **21/10/2015** à **16:20**

Bonjour,

[citation] je saisis le tribunal d'instance avec une copie du courrier, c'est bien cela?[/citation]

Non

Vous saisissez le tribunal d'instance et énumérez vos griefs et vos exigences en matière d'indemnisation, de baisse du loyer, voire de résiliation, vos frais de justice...

Le juge ne tranchera pas sur ce que vous ne demandez pas.

Par **Pingouin63**, le **22/10/2015** à **11:48**

Certes, mais j'espère ne pas en arriver à une telle extrémité.

J'ai envoyé ce jour un courrier à ma propriétaire pour lui demander la gratuité du loyer pour le mois de novembre et la fourniture de chauffages d'appoint immédiate.

Au téléphone elle fait semblant de ne pas comprendre, je pense que par écrit c'est plus "clair" (et s'il y a bien une chose que je retiens de ce forum c'est "des écrits en recommandé avec AR, il n'y a que ça qui fasse foi").

Et si jamais rien ne bouge et qu'elle fait la sourde oreille, je demanderai au tribunal un dédommagement à hauteur des loyers perçus sur la période durant laquelle j'ai été privée de chauffage.

On verra bien ce que ça va donner. J'espère que ma propriétaire va cesser d'être fermée...

Merci encore pour vos réponses.

Par **Pingouin63**, le **02/11/2015** à **11:20**

Bonjour à tous,

Je reviens vers vous aujourd'hui car après avoir envoyé un courrier en recommandé à ma propriétaire, celle-ci a décliné ma demande.

En effet, elle estime que c'était à moi de demander un système de chauffage amovible, et qu'elle était trop agacée par la situation pour y penser elle-même.

Concernant le loyer, elle refuse donc de, je cite, me "faire cadeau" du mois de novembre. Elle a oralement accepté de me rembourser mon surplus de consommation électrique due à l'utilisation des radiateurs électriques, mais cela n'est qu'oral. Elle a refusé de me faire le moindre écrit.

Je veux partir, car la chaudière ne fonctionne toujours pas à ce jour; elle ne fonctionne qu'avec une sécurité shuntée, donc sans garantie de sécurité pour nous.

J'ai donc peur que cet accord verbal soit caduque du fait de notre départ.

Je pense saisir le tribunal d'instance par demande au greffe, dois-je signifier la démarche à ma propriétaire?

Dois-je me faire assister? Si oui, auprès de qui puis-je chercher assistance (sachant que je ne souhaite pas acquitter d'honoraires d'avocat)? Quels sont les délais de traitement? Quelles revendications semblent "légitimes" à faire valoir?

Je vous remercie d'avance.

Bonne journée.

Par **Tisuisse**, le **02/11/2015** à **11:35**

Bonjour,

Vous saisissez le tribunal d'instance en procédure de référé, le greffe vous donnera toutes information à ce sujet, en obligation de faire avec un délai + une contrainte journalière de x €/jour de retard. Votre ADIL vous aidera dans cette démarche.

Par **Pingouin63**, le **02/11/2015** à **11:41**

Merci pour votre réponse Tisuisse.

Juste une précision: dois-je d'abord me rapprocher de l'ADIL ou d'abord faire ma saisie du TI en référé?  
d'avance merci.

Par **Pingouin63**, le **15/12/2015** à **10:38**

Bonjour à tous, je reviens vous donner des nouvelles et vous redemander un peu d'assistance.

La chaudière de mon logement a été réparée... Le 16 novembre, soit 2 mois et 6 jours après le début de la panne. Entre temps, la propriétaire ne m'a toujours fourni aucun chauffage d'appoint, j'ai donc dû m'acheter un second radiateur.

Le 2 novembre nous avons rédigé notre congé, annonçant à la propriétaire que suite à l'absence de chauffage dans le logement, nous étions contraint de partir. Mon compagnon étant locataire du RSA, nous pouvons prétendre à un préavis réduit. Nous avons donc déposé ce dernier avec la date de départ du 15 janvier au plus tard.

Notre propriétaire est très cavalière pour les visites (préviens très peu de temps avant, en pleine semaine quand nous sommes occupés) et nous fait clairement comprendre qu'elle est très mécontente que nous partions, car elle a fait des travaux dans la maison et qu'elle a payé un plombier pour réparer la chaudière, ce qui lui a occasionné des frais, et qu'elle craint de ne pouvoir relouer la maison rapidement.

Bien sûr, aucune nouvelle de sa proposition de remboursement de la facture EDF. "Le mois de novembre a été particulièrement doux!"...

Après avoir appelé l'ADIL, qui m'a assisté afin de faire les calculs, je constate que ma propriétaire me doit... 1005.01€! (2 mois et 6 jours de loyer).

Connaissant les frais qu'elle a engagés, mais malgré tout désireuse de ne pas me "faire avoir", je lui ai proposé l'accord suivant la LRAR: la gratuité du loyer sur décembre et janvier (soit 1 mois et demi, 675€) contre l'abandon de toute poursuite.

Bien sûr, ma propriétaire refuse cet accord (oralement, elle refuse toujours de faire le moindre écrit) et reste braqué derrière ses plaintes concernant ses investissements/factures/difficultés de relocation etc. qui ne nous concernent en rien!!

Elle a juste proposé de "m'offrir" les 15 jours de janvier...

Je ne sais plus quoi faire. J'ai pourtant l'impression d'être patiente, nous nous plions en 4 pour faire visiter la maison quand elle le demande, nous ne donnons jamais aux candidats locataires d'arguments contre cette maison (et pourtant nous en avons!), nous proposons un accord amiable...

Quelle démarche faire maintenant?

Désolée pour le pavé et merci de m'avoir lue.