



Probleme d'infiltration et proprio qui laisse courir!

Par **saarates**, le 11/12/2013 à 11:30

Bonjour,
j'ai emménagé au moi de Mars dans mon nouveau logement ou je passe directement par mon propriétaire, pas d'agence donc.

Maintenant que l'hiver est la nous nous sommes aperçus que tout les murs en contact avec l'extérieur suinte a grosses gouttes dans toutes les pièces.
En visitant l'appartement au printemps nous n'avions rien constaté, les murs ont été repeint et les menuiseries sont neuves.

Je ne sais pas par ou commencer et quel moyen je peut avoir?
Mon propriétaire lui ne répond étonnamment pas au mail ni au téléphone.

Est ce que j'ai le droit de suspendre les loyers par ce que se n'est pas vivable il fait froid en permanence et les chauffages tourne a fond pour rien au final.
De plus j'ai un enfant de 5 ans qui dort dans un appartement hyper humide.

Et ai je le droit de déduire les des humidificateurs et leurs recharge?

Voilas, beaucoup de questions.....Merci de me lire et de m'apporter votre aide.

Par **Lag0**, le 11/12/2013 à 12:04

Bonjour,

Vous parlez d'infiltrations, mais ce n'est probablement pas le cas. Il s'agit certainement de condensation si les murs sont très froids.

Pour vous répondre, non, vous n'avez pas le droit de suspendre le paiement des loyers (seule une décision judiciaire pourrait vous le permettre).

Vous ne pouvez pas plus obliger le bailleur à vous rembourser les déshumidificateurs.

A priori, je ne vois pas d'autre solution simple que de chercher un autre logement et déménager dès que possible.

Par **saarates**, le 11/12/2013 à 13:40

Merci pour votre réponse...

C'est aberrant de voir à quel point les locataires sont mal protégés des propriétaires véreux.

Il y a vraiment trop d'abus que se soit les propriétaires, les agences de location, etc...

Il ne faut pas être entonné si les règles ne sont pas respectées par les locataires dans ces cas là!

J'ai toujours payé mes loyers/charges en temps et en heure mais là c'est de trop!

Légale ou non je prendrais mes propres mesures, puisque nous ne sommes protégés de rien et n'avons rien à dire.

Un grand merci à notre justice et nos lois qui sont censés nous protéger...

Par **Pingouin63**, le 11/12/2013 à 13:50

LRAR, vous pouvez également vous adresser aux services d'hygiène de la ville, selon l'étendue du problème le logement peut être déclaré insalubre.

Surtout, ne suspendez pas les loyers, ne vous faites pas justice vous-même.

Par **cocotte1003**, le 11/12/2013 à 14:15

Bonjour, si vous voulez vraiment faire quelque chose, suivez les conseils de Pingouin 63, là vous serez dans la légalité. Sinon le conseil de LagO est la plus rapide des situations. Tout le reste risque de vous mettre dans de graves problèmes qui seront longs et coûteux, cordialement

Par **saarates**, le 11/12/2013 à 14:49

Je sais bien mais je commence vraiment à en avoir ras le bol d'être résigné par ce que les lois ne vont jamais dans notre sens.

Que se soit sa ou les grosses entreprise nous sommes toujours démunis et perdant au final!
Les droits du citoyen sa veut dire quoi de nos jours..."les pouvoirs publics", pouvoir de quoi et sur qui?

En tout cas merci beaucoup pour vos réponses, bonne journée.

Par **moisse**, le 11/12/2013 à 16:41

Bonsoir saarates.

Beaucoup de logements, dans certaines régions, sont construits sans la moindre isolation.
Construits en général comme résidence secondaire estivale, donc sans besoin réel de moyen de chauffage ni grosse isolation.

Les problèmes vont vite survenir si ces logements sont transformés en résidences principales à l'année.

Il n'y a là nulle escroquerie, nul désintérêt des pouvoirs publics, les mutations survenues dans la vie d'un bien immobilier peuvent déboucher sur la situation que vous exposez.

Pour y remédier la loi prévoit la fourniture par le bailleur d'un DPE ou diagnostic de performance énergétique.

La lecture de ce dernier aurait dû vous alerter.

Par **saarates**, le 11/12/2013 à 18:27

Ce n'est pas une résidence secondaire mais un immeuble de 1960 de six étages en ville, a Villeurbanne.

Pour le DPE je le sais bien mais il n'y en a pas....sinon j'aurais tilté, je fait des prélèvements d'air ambiant, etc...

Il n'empêche que je trouve (comme beaucoup d'autre) que le milieu de l'immobilier est bien véreux que se soit des pros ou des particuliers.

Les loyers sont extrêmement chère a sa s'ajoute la montagne de garantie que l'on nous demandes, plus les cautions que l'on récupère jamais complète pour des motifs ridicule.

C'est mon huitième appartement et a chaque fois il y a des motifs pas possible pour gratter des sous sur notre dos.

Alors qu'on ne vienne pas me dire que nos politiciens de gauche comme de droite en ont quelque chose a faire.

Je suis carré et je paye en temps et en heure mais quant je vois que certain, triche, mente ou quoi que se soit pour prendre l'argent qu'il n'ont pas a avoir et que les lois les protèges, je me dit que ceux qui ne paye pas non pas forcément tort.

A force de "profiter" des braves gens les professionnels et autres escrocs de l'immobilier vont se casser la gueule et il seront bien seul pour pleurer sur cette belle époque.

Par **Lag0**, le 11/12/2013 à 19:01

Bonjour saarates,

Je vous trouve bien dure face à nos lois. La loi 89-462 en particulier est ultra-favorable au locataire, comme l'ensemble des textes en général.

Je ne vous souhaite pas de passer de l'autre côté (bailleur), face à un locataire qui ne paie pas son loyer et dégrade le logement. Vous verrez que vous ne pourrez pas l'expulser avant plusieurs années pour récupérer un logement complètement ruiné sans espoir de la moindre aide.

Il ne faut pas s'étonner ensuite si les bailleurs se montrent frileux et demandent de nombreuses garanties pour choisir un locataire...

Par **saarates**, le 11/12/2013 à 19:27

Je sais bien que les abus sont des deux cotés mais je vous assure que pour ma part je ne dégrade pas, je ne suis pas un pénible.

Pour exemple:

Dans mon dernier logement nous avons rdv, l'agence de location, la propriétaire et moi. Le jour même la propriétaire et moi avons attendus 1h pour rien la personne de l'agence. Nous les avons recontactés pour entendre que finalement personne ne serait là et que nous pouvions faire l'état des lieux ensemble.

Nous l'avons fait et tout aller pour les mieux entres proprio et locataire.

J'ai finalement eu après 2 mois une note de 250 eurs pour des frais de nettoyage!

Après un coup de téléphone l'agence m'explique qu'il a fallut nettoyer les portes pour des traces de pied!!!

Alors, j'ai contesté je suis aller me renseigné au palis de justice ou la j'ai définitivement baissé les bras.

Je n'ai pas le luxe de temps et les moyens pour contesté quoi que se soit.

Donc il faut être chômeur, riche et faire beaucoup de yoga pour ne pas finir fou.

Alors oui il y a des lois qui font si ou sa mais a quel prix?

Par **Lag0**, le 11/12/2013 à 19:35

Vous aviez pourtant une procédure très simple pour récupérer votre argent.

Si l'état des lieux de sortie, comparé à l'état des lieux d'entrée, ne laissait pas voir les dégradations en question (traces de pieds sur les portes), il vous suffisait de mettre en demeure le bailleur par LRAR de vous rendre la somme indument retenue sous 8 jours et sans effet de saisir le juge de proximité pour une injonction de payer.

Cette procédure ne vous aurait couté que 35€ et est très simple à mener.

Par **saarates**, le 11/12/2013 à 20:32

Une procédure très simple, il faut avoir l'info, quant on est pas dans les métiers de la justice

ou de l'immobilier...il faut prendre le temps des démarches et c'est très long.

Je travaille dans la dépollution, je peut vous dire qu'il est "simple" de moins polluer et de plus sanctionnés les pollueurs pour moins risqué, c'est pas pour sa que sa ce fait.

C'est facile de dire oui mais il y a des règles et des normes qui...

Qui font quoi au final,pour qui?

Vous connaissez vraiment la qualité de votre air ou de votre eau?

Je peut vous promettre que non, a moins d'analyses faites chez vous évidemment par des laboratoires indépendants avec contre analyse si doute sur telle ou telle interprétation de monitoring.

Par **Lag0**, le **12/12/2013** à **07:36**

[citation]Vous connaissez vraiment la qualité de votre air ou de votre eau? [/citation]

J'ai du mal à voir le lien avec une retenue sur le dépôt de garantie...

Par **saarates**, le **12/12/2013** à **12:42**

C'est simplement pour dire qu'il est très facile de faire dire ce que l'on veut a ce type d'analyse.

Il n'est pas dans l'intérêt d'un proprio ou d'une agence de dire qu'un logement est très énergivore, ou a un air ambiant mauvais, etc...

Je ne tiens pas a faire débat, je constate au bout de 14 ans de locations et plusieurs logements dans différents départements que ce sont toujours les mêmes embrouilles pour ne surtout pas rendre la caution.

Vivre dans un logement sa implique forcément une usure de ses éléments.

De tout mon entourage, amis, famille tous sont remonté contre le système de location qu'il soit pro ou non et que l'état ne fait rien pour réguler tout sa.

Prouvez moi que les locataires sont en moyenne satisfait de se système, de leur agence, régis et autres et la ok je ne dit plus rien.

Bonne journée.

Par **cocotte1003**, le **12/12/2013** à **13:01**

Bonjour, il vaudrait peut être mieux rester sur in terrain que vous connaissez parce que l'usure est à la charge du bailleur et qu'on ne parle pas de caution mais de dépôt de garantie : une caution est une personne physique qui est responsable des non paiements des locataires et un dépôt de garantie est une somme d'argent qui sert à payer les dettes locatives ainsi que les dégâts causés par le locataire, cordialement

Par **Pingouin63**, le **12/12/2013** à **15:07**

Je ne pense pas que s'énerver fasse avancer les choses...

Dans votre cas, il convient d'être méthodique pour faire respecter vos droits. C'est ennuyeux, on sait tous que l'administratif c'est fastidieux mais c'est nécessaire.

Pour récapituler:

- LRAR
- appel aux services d'hygiène de votre ville
- installation de déshumidificateurs + aération régulière.
- Si les choses ne bougent pas, re-LRAR avec photos + copie aux services de la mairie
- Déménagez dès que possible (et si possible!).

On n'est pas là pour partir en débat philosophique sur la malhonnêteté des agences/bailleurs etc., alors réglons votre problème :-).

Par **Lag0**, le **12/12/2013** à **17:23**

Bonjour,

Le problème, c'est qu'avant de passer aux "menaces" envers le bailleur, il faut cerner les causes du problème.

Saaratès parle d'infiltrations, mais pour l'instant on n'en sait rien.

Si tous les murs extérieurs sont humides, il peut s'agir de condensation si les murs sont particulièrement froids.

Dans ce cas, le bailleur n'est pas obligatoirement fautif car pour ce genre de problème, une seule solution simple, bien chauffer le logement et surtout bien l'aérer.

Voir si c'est bien le cas et sinon si le problème s'amointrit ou se résout en le faisant.

Car si nous sommes dans ce cas (manque de chauffage ou d'aération), les dégradations causées par l'humidité pourront être mises à la charge du locataire !