



Vices cachés logement en location, quels recours ?

Par **ArnaudG**, le **16/01/2015** à **15:13**

Bonjour,

Je me permets de solliciter votre aide pour m'aider à me sortir d'une situation délicate vis à vis de mon logement en location.

Pour vous donner ma situation, je loue un appartement de 60 m² (depuis le 06/2013) sur la ville de Toulouse. C'est un logement sorti de terre en 2012 qui est donné comme écologique et basse consommation.

Nous disposons donc d'un chauffe eau électrique/solaire, d'une VMC double flux et d'une isolation des murs haute performance. Bref, tout pour que ce logement soit économe en énergie.

Cependant, nous avons constaté de nombreuses malfaçons au fil du temps dans notre appartement :

- Notre chauffe eau solaire ne marche pas car le liquide qui le relie aux panneaux solaires est absent, c'était marqué sur l'état des lieux entrant mais promesse a été faite de résoudre le problème (nous attendons toujours). Nous chauffons électriquement l'eau qui est refroidie par les conduites solaires qui se trouvent parfois à moins de 5 degrés.
- Nous nous sommes rendu compte qu'un des murs n'est absolument pas isolé (béton en contact direct avec l'air extérieur) et est donc constamment froid en hiver.
- Le compteur électrique situé dans l'appartement laisse passer l'air extérieur et nous avons relevé à l'intérieur de celui-ci (en plein hiver) des températures de l'ordre de 4-8 degrés. Il engendre donc lui aussi une baisse forte de la température dans le couloir où il se trouve et influence directement le thermostat de régulation du chauffage (électrique) de l'appartement.

En effet, la température perçue par ce dernier est toujours au moins 5 degrés inférieure à la température réelle du logement en hiver.

- Notre VMC ne marche plus depuis 1 mois, ce qui engendre une forte humidité qui nous oblige à aérer quotidiennement, cela même quand il fait très froid dehors. Des traces de moisissures apparaissent sur nos effets personnels et des infiltrations autour des fenêtres ont été aperçues.

Résultat de tous ces dysfonctionnements, nous venons de nous retrouver avec une régularisation de notre facture EDF de plus de 500€ avec une facture mensuelle qui passe de 45€ à 100€. C'est qui est honteusement élevé pour un logement économe en énergie.

Aussi j'aurais aimé avoir votre avis quant à mes recours pour cette situation qui nous coûte énormément d'argent ces derniers temps ? Puis-je me retourner contre le bailleur ? Rompre le bail sans préavis ?

En vous remerciant par avance de votre aide précieuse.

Arnaud

Par **Juriste74**, le 16/01/2015 à 16:43

Bonjour,

La loi du 6 juillet 1989 impose au propriétaire de prendre en charge toutes les réparations importantes, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté ou à un vice de construction.

[citation][s]**Extrait de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989**[/s]

*Le **bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent** ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.*

[...]

Le bailleur est obligé :

*a) **De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement** ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;*

*b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, **de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle** hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;*

*c) **D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués** [/b];"*

[/citation]

Si ce n'est déjà fait, je vous invite à adresser un courrier recommandé avec avis de réception à votre bailleur, mentionnant l'ensemble des désordres constatés et lui demandant de procéder, de manière urgente, aux réparations.

Si votre logement est "indécent" au sens de la loi du 6 juillet 1989, il conviendra éventuellement de solliciter de votre mairie qu'elle dépêche des agents municipaux qui pourront venir établir un compte rendu des désordres, qui pourrait être utile en cas de contentieux.

Par ailleurs, en cas de logement "indécent", le locataire est effectivement en droit de quitter le logement sans respecter le délai de préavis de départ. Mais il est nécessaire d'apporter la preuve de la "non décence" du logement. D'où l'utilité du compte-rendu municipal.

Par **ArnaudG**, le **16/01/2015 à 17:02**

Bonjour et merci pour ce retour rapide.

Je vais donc envoyer rapidement une LRAR au bailleur et exiger les réparations du logement. Cependant pour concernant "l'indécence" du logement, celui ci n'est pas réellement dans ce cas. En effet, nous faisons le maximum pour combattre le taux d'humidité élevé en aérant un maximum mais cela influe énormément sur notre consommation électrique puisqu'en hiver nous refroidissons notre logement.

Il y a-t-il moyen de faire reconnaître une surconsommation électrique qui n'est pas notre faute aux vues des différents problèmes d'isolation et surtout le chauffe eau solaire qui est réellement un gouffre financier ? De manière à être remboursé ?

Merci encore,
Arnaud

Par **moisse**, le **16/01/2015 à 17:47**

Bonsoir,

Bien que d'accord sur le fond général de la réponse apportée, il convient toutefois d'y apporter quelques bémols.

[citation]Si votre logement est "indécent" au sens de la loi du 6 juillet 1989, il conviendra éventuellement de solliciter de votre mairie qu'elle dépêche des agents municipaux qui pourront venir établir un compte rendu des désordres, qui pourrait être utile en cas de contentieux[/citation]

La décence d'un logement n'est pas décrite dans la loi de juillet 89 mais dans le décret 2002-120 du 30/01/2002.

Les agents municipaux n'ont pas qualité pour vérifier ou qualifier le caractère décent d'un logement.

Ils n'ont même pas qualité pour pénétrer dans les lieux.

La procédure éventuelle de constatation de l'insalubrité est décrite par ailleurs et il ne faut pas

confondre ces notions.

[citation]Par ailleurs, en cas de logement "indécent", le locataire est effectivement en droit de quitter le logement sans respecter le délai de préavis de départ[/citation]

Ce droit n'est mentionné nulle part, il n'existe pas en réalité.

En tout état de cause déclencher une enquête de salubrité demande des mois d'instruction, délai largement supérieur au préavis commun de résiliation d'un bail.

Par **Juriste74**, le **16/01/2015** à **18:27**

Cher Moisse,

Merci de venir apporter ces précisions.

Toutefois, j'attire votre attention sur le fait que :

- Je n'ai jamais dit expressément que l'indécence était **[s]décrite[/s]** dans la loi du 6 juillet 1989 ; il est évident que c'est bien le décret pris en application de l'alinéa 2 de l'article 6 qui vient préciser la notion ;
- Je n'ai jamais dit non plus que les agents municipaux avait **[s]qualité pour caractériser la notion d'indécence[/s]**, encore heureux, sinon nous n'aurions point besoin de magistrats - j'ai simplement conseillé de faire éventuellement intervenir la municipalité pour obtenir des constatations de tiers dans un but purement probatoire ;
- Il ne me semble pas non plus avoir utilisé la notion "d'insalubrité", qui relève d'autres textes législatifs et réglementaires.

Ceci étant dit, je vous concède que dire qu'un locataire "*est en droit de quitter les lieux sans respecter le préavis*" était un peu hâtif de ma part, dès lors que c'est la jurisprudence qui l'autorise et non la loi. Ce n'est donc effectivement pas un droit légalement établi ; mais une simple autorisation du juge en cas de contentieux ([Voir décision en cliquant ici](#)).

Conclusion : Vous êtes ataraxique ; moi plutôt susceptible... j'espère que vous ne m'en voudrez pas.

Pour en revenir au sujet, Arnaud, vous pouvez éventuellement dans votre courrier tenter de négocier également la prise en charge des frais de surconsommation.

Sachez toutefois que votre bailleur n'est pas tenu de les payer. Seule solution pour l'y obliger : obtenir un jugement exécutoire constatant le lien direct entre la surconsommation et une faute commise par votre bailleur dans la délivrance du logement, ce qui suppose évidemment le contentieux.

Par **ArnaudG**, le **16/01/2015** à **18:52**

Merci,

Je prends note et demanderai (qui ne tente rien n'a rien) la prise en charge du surcoût edf.

Petite question qui peut être bête, mais est il utile de prendre un avocat spécialiste du droit immobilier pour mon cas ? Pour essayé de récupérer le coût non négligeable de cette surconsommation, autant la régularisation au premier janvier que le surcoût de l'abonnement mensuel des mois à venir ?

Je ne peux financièrement pas assumer ces surcoûts, le délai de 3 mois pour prendre un autre logement et tous les frais de déménagement, agence et caution...

Merci de votre aide en tout cas.

Par **Juriste74**, le **16/01/2015** à **18:56**

Etant donné qu'il s'agit d'un simple dossier de baux d'habitation, requérir l'assistance d'un avocat spécialisé n'est pas indispensable. Tout avocat "généraliste" devrait savoir traiter ce genre de contentieux. A vous de voir ce que vous préférez.

Pensez éventuellement à votre assureur "protection juridique" (si vous avez une telle assurance) qui pourra prendre en charge les frais d'avocats en cas de contentieux et vous orienter pour la phase amiable (rédaction de courrier, etc).

Par **moisse**, le **17/01/2015** à **09:16**

Bonjour @Juriste74,

Je ne veux pas entâmer de débat sémantique, les bénévoles de qualité n'étant jamais assez nombreux.

Néanmoins je vous laisse comparer vos propos:

"Si votre logement est "indécent" au sens de la loi du 6 juillet 1989,"

Et "Je n'ai jamais dit expressément que l'indécence était décrite dans la loi du 6 juillet 1989 "

Pour le reste il serait étonnant qu'un immeuble récent (2012) puisse être qualifié d'indécent.

Par **jibi7**, le **17/01/2015** à **11:23**

Hello Arnaud..

Je pense que vous êtes davantage victimes de malfaçons liées à la construction mais aussi à sa mise en "oeuvre", et que si vous vous lancez surtout si vous êtes le seul dans l'immeuble... dans affaires de vices cachés etc..vous allez perdre encore plus d'énergie!

Ce sont des procédures du ressort des propriétaires.

Votre devoir / pouvoir est dans le signalement (état des lieux etc..) et de distinguer ce qui pourrait être lié à vos 65m2..et ce qui ressort du collectif. Et de saisir collectivement quand vous le pouvez.

Quand je lis que votre revendication principale concerne l'électricité et que vous devriez profiter du solaire..Il me semble que les installations sont ou devraient être agréées contrôlées

par EDF ..et qu'a ce titre Edf sera mieux placé que vous pour obtenir remise en état de fonctionnement , dédommagement ..

Il n'est par ailleurs pas nécessaire de déclarer "insalubre" un logement dont peut être un certificat médical, des photos, relevés hygrométriques etc.....confirmeront les dégats des moisissures sur votre santé , vos effets etc...et vous octroieront au moins la mise à disposition de matériel ad hoc (lampes chauffantes, dispositifs d'absorption de l'humidité et conseils techniques etc..)en attendant mieux.

Plutôt qu'un avocat (spécialiste de ??) voyez votre protection juridique ou celle du propriétaire , regroupez vous, et essayez d'agir par "poste" de doléance..

Par **aguesseau**, le **17/01/2015** à **13:56**

bjr,

le fournisseur d'électricité (qui n'est pas forcément edf), ni le concessionnaire du réseau électrique (qui n'est pas forcément edf) n'a pas qualité pour vérifier les installations électriques privatives.

le concessionnaire du réseau électrique met en service une installation électrique domestique sur présentation d'un certificat de conformité CONSUEL fourni par l'électricien ayant réalisé l'installation.

ce certificat de conformité contre les risques électriques atteste simplement de la non dangerosité de l'installation mais ne vérifie pas les conditions d'isolation du logement.
cdt