



Préavis contesté et travaux imposés

Par jeromestb

Bonjour

Ma locataire me menace. En location nu loi 1989, j'ai reçu son préavis le 19 février. Elle a déménagé le 12 mars, nous avons fait l'état des lieux le 5 avril. Comme elle n'a pas joint de justificatif a son préavis d'un mois où elle indique qu'elle est malade a cause de mon appartement, je considère que son préavis reste classiquement de trois mois. J'ai retenu sur sa caution le loyer non payé (a a payé jusqu'au 12 mars seulement) et elle me menace en indiquant que ma démarche est illégale. Je lui ai pourtant bien. Détaillé la retenue et le texte de loi dans le décompte de sortie que je lui ai remis.

Quel est votre avis ?

Cette meme locataire n'a pas aéré correctement et a bouché les ventilations, résultat classique moisissures. Elle s'est entouré de la caf et de la mairie qui m'obligent a faire des travaux. Il y a une ventilation mécanique dans la salle de bain reliée a la lumière. Mais on m'impose d'installer une Vmc. L'immeuble date de 1850. Je n'ai jamais eu de problème de moisissure avant cette locataire qui bizarrement a obtenu un logement social juste au moment de sa déclaration d'insalubrite. La caf a visité et m'a dit que la Vmc était obligatoire même si il y a des fenêtres dans chaque pièce et une ventilation fonctionnelle a volonté dans la salle de bain.

Les services sociaux défendent évidemment les locataires et j'ai un peu de mal à imaginer comment passer une Vmc sans tout peter dans l'immeuble. Quel est votre avis sur ce second sujet?

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'article 15 de la loi de 89-462 est la référence légale.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498[/url]

Notamment :

"Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois."

Et aussi :

"Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur."

Donc sauf si le logement a été reloué après la remise des clés, le loyer et la quote part de charges sont dus jusqu'au 19 mai.

Ensuite, le logement a-t-il été qualifié de non décent ? d'insalubre ? quelles sont précisément les injonctions que vous avez reçues ?

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL pour plus d'informations et d'aide sur ces sujets.

Par jeromestb

bonjour et merci, c'est bien le texte que j'ai cité, je voulais être sur d'être dans les clous avant la tempête.

pour le second sujet, la CAF indique qu'"aucune anomalie relèvent de la non décence n'a été détecté dans ce logement" et aussi que "certaines anomalies relevées dans ce logement constituent des manquements aux critères de décence

ainsi que des infractions au règlement sanitaire départemental (RDS)"

- présence d'auréoles au plafond (c'est très vieux, ça date de l'époque où la toiture avait été entièrement refaite), j'ai dédommagé la locataire qui a repeint elle-même pour que ça fasse plus propre mais elle l'a fait à la va vite. Lors de la visite de la CAF elle a indiqué que les auréoles étaient nouvelles et qu'elles grandissaient, mais lors de l'état de lieux sortant quand je lui ai demandé si elle avait fait une déclaration à son assurance elle m'a dit que non, c'était déjà là avant son arrivée et que ça ne bougeait pas ...

--> je vais acheter un hygromètre pour prouver que tout ça est parfaitement sec et passer moi-même un coup de peinture

- défaut de ventilation efficace

--> il y a bien cet extracteur dans la salle de bain et des fenêtres dans toutes les autres pièces avec les réglettes de ventilation sur les coffres de volet roulant

- défaut de garde-corps

--> les fenêtres arrivent à 87cm du sol, effectivement je suis dispensé de garde au corps à partir de 90cm j'ai acheté ce qu'il faut je vais installer les barres à 1m

- chauffage insuffisant

--> il y a un bi-split dans l'appartement qui chauffe largement toute la surface mais dans une des chambres il n'y a pas d'équipement même si il y a fait bon été comme hiver avec les échanges d'air dans l'appart. j'ai récupéré un vieux radiateur que je vais installer dans cette pièce, libre ensuite au locataire de l'allumer si il le souhaite, c'est pas méchant

la CAF me laisse jusqu'en septembre 2025 pour faire les travaux

à cela s'est ajouté un recommandé de la mairie qui m'indique que je suis en infraction aux articles 27-2, 33, 40, et 40-1 du RSD et que j'ai 3 mois pour

- rajouter radiateurs nécessaires pour que le chauffage soit suffisant

- installer une ventilation simple ou double flux dans les pièces humides

- rechercher la ou les fuites à l'origine des auréoles au plafond

- rajouter les garde au corps (R111-15 code construction habitation)

au terme des 3 mois, en l'absence de travaux, un PV sera transmis au procureur de la République

merci pour votre lecture peut-être un peu longue mais je vous donne l'entièreté de la situation

Par yapasdequoi

C'est assez clair, vous savez maintenant ce que vous devez faire. Il n'y a pas besoin de casser tout l'immeuble ...
Toutefois pour ajouter un garde-corps, vous avez besoin de l'autorisation de l'AG de copropriété car l'aspect extérieur de l'immeuble sera modifié.

Par janus2

Bonjour,

Je ne pense pas que ce soit une copropriété, sinon, il ne serait pas demandé à un copropriétaire d'installer une VMC, la VMC étant pour tout l'immeuble.

Par yapasdequoi

L'autorisation d'urbanisme est également nécessaire pour une modification de la façade.

Par jeromestb

Il s'agit d'un immeuble effectivement. Je suis propriétaire de l'ensemble donc pas de soucis d'accord de copropriété .

La colonne sèche ne me permettra pas de passer plusieurs gaines d'extraction en parallèle.

En cas de simple extracteur, à l'intérieur de l'appartement la colonne sèche est éloignée de la cuisine donc soit faire un trou entre la cuisine et la salle de bain pour aspirer l'air de la cuisine vers la colonne sèche en ajoutant au-dessus de la douche un coffrage pour passer la gaine et ajouter un moteur, soit faire un trou en façade de l'immeuble pour extraire directement de la cuisine vers l'extérieur.

La salle de bain ayant un mur commun avec la cuisine est-il possible d'avoir une simple grille en haut du mur pour que la dépression créée dans la salle de bain permette l'aspiration secondaire de l'air de la cuisine. Si cette solution est ok

juridiquement je vais m'orienter sur celle-ci.

De plus n'existe il pas des mesures techniques obligatoire pour décider si la ventilation est suffisante ou non?

Par yapasdequoi

Vos questions sont plus techniques que juridiques.

Les experts qui vous ordonnent ces travaux vont certainement venir constater leur réalisation.

Il serait à mon avis judicieux de leur faire part de vos propositions de mise en oeuvre afin d'éviter un refus après travaux.

La plupart des immeubles ont une seule gaine d'extraction, un moteur commun et des bouches d'extraction par logement, éventuellement hydroréglables. C'est assez classique et ne nécessite pas de passer plusieurs gaines d'extraction en parallèle.

Consultez des pro du sujet semble indispensable.

NB: Pour la ventilation, il y a (peut être) des subventions "maPrimrenov". Consultez l'ANAH.

Par jeromestb

Je vous remercie, je vous tiendrai au courant de l'avancement du sujet. Je comprends pour le moment que l'appréciation de "ventillation suffisante ou non" n'est pas techniquement encadrée par la loi et reste au bon vouloir de celui qui l'indique et en dernier recours d'un juge en cas de procedure

Par yapasdequoi

L'aération est obligatoire, la ventilation ne l'est pas ...

Par jeromestb

le RSD indique cela :

40-1 -Ouvertures et ventilation.

Les pièces principales et chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération satisfaisante.

Les pièces de service (cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisances), lorsqu'elles sont ventilées séparément, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination :

a) pièce de service possédant un ouvrant donnant sur l'extérieur: ces pièces doivent être équipées d'un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute. En sus, les cuisines doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse.

b) pièce de service ne possédant pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur: ces pièces doivent être munies d'une amenée d'air frais, soit par gaine spécifique, soit par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air sur l'extérieur, l'évacuation de l'air vicié doit s'effectuer en partie haute, soit par une gaine verticale, soit par gaine horizontale à extraction mécanique conformes à la réglementation en vigueur (6).

Lorsque ces pièces de service sont ventilées par un dispositif commun à l'ensemble du logement, ce dispositif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur (6).

Le RSD peut il etre plus contraignant que la loi ?

Par yapasdequoi

Oui bien sûr. Le RSD peut ajouter des obligations ou contraintes supplémentaires.

La mairie a-t-elle donné les références légales pour les obligations qu'elle vous impose ?

Par jeromestb

seulement les articles concernés du RSD