



Fin de bail, pas de caution d'un logement insalubr

Par Visiteur

J'ai loué un appartement pendant 2 ans et il y a des gros problèmes de moisissures sur les murs, même en les ayant nettoyés à fond, tout est revenu (en pire) au bout de moins de 6 mois. Je l'ai signalé à ma propriétaire par lettre recommandée sans réponse de sa part, j'ai perdu 2 meubles qui ont moisies et aussi des rideaux. J'ai acheté 2 déshumidificateurs, un chauffage d'appoint, mais me suis fait reproché de n'avoir pas assez aéré. Le problème était que pendant l'hiver 2 fenêtres sur 3 (toutes les 2 en bois, gonflée par l'humidité, l'autre était en pvc) ne s'ouvraient plus, du coup pas moyen d'aérer...

Maintenant on me demande de faire l'impossible pour enlever les moisissures du mur et on ne veut pas me rendre ma caution de 900 euros. Je sais que j'aurais dû faire venir quelqu'un de la mairie pour faire constater les dégâts et les conditions dans lesquelles je vivais, mais je pensais que ma propriétaire passerait voir...

Quels sont mes recours juridiques maintenant ? Je veux bien payer pour acheter des pots de peintures, mais je voudrais revoir une grosse partie de ma caution, tout de même ! Je ne suis pas asthmatique, mais je suis sûre que si je l'avais été, j'aurais eu des problèmes respiratoires du fait des moisissures...

Enfin, un souci de taille, l'agent immobilier n'est pas objectif, car bien que l'ayant prévenue des problèmes dans lesquels je vivais, comme la propriétaire est une de ces amies, je ne suis pas appuyé par lui...

Merci de votre aide !

Par Visiteur

Chère madame,

Je ne suis pas expert en immobilier mais il est évident qu'une simple aération des pièces n'aurait pas permis d'enlever la moisissure. De ce que j'ai eu l'occasion de connaître, les moisissures sont toujours le fruit d'une mauvaise isolation qui a pour conséquence d'entraîner une prise d'humidité dans les murs.

Ces dégâts ne sont nullement le fait du locataire et ne doivent pas, en circonstances de causes, vous être imputés.

Si le propriétaire refuse de vous donner raison et prélève sur la caution des dépenses qui ne seraient nullement liés à des dégradations de votre part mais serait seulement lié à un défaut de construction, vous pourrez saisir le juge de proximité et faire réaliser une expertise afin de déterminer l'origine de l'infiltration.

Outre l'achat de deux déshumidificateurs, vous semblez avoir bien respecté vos obligations locatives. Évidemment, je ne peux que vous conseiller de bien nettoyer les murs avant de partir, ne serait-ce que pour prouver que vous avez bien respecté votre obligation d'entretien.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse, j'espère que ma propriétaire va comprendre... je vais faire mon maximum pour récupérer les traces de moisissures sur les murs, mais pour me rassurer, pourriez-vous me préciser le numéro de l'article de loi auquel je peux me référer pour faire valoir mes droits ?

Par ailleurs, pourrais-je citer votre nom et votre profession auprès d'elle pour pouvoir "l'impressionner", vous voyez ce que je veux dire...

Merci encore !

Par Visiteur

Chère madame,

Ce sont les articles 6 et 7 de la loi du 6 juillet 1989:

Article 6:

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 ;
- d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Article 7:

Le locataire est obligé :

- a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;
- b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;
- f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe.

Pour répondre à votre deuxième interrogation, je m'appelle Gabriel Seignalet, je suis juriste et chargé d'enseignement à la Faculté de Droit de Montpellier.

En revanche, vous ne pouvez pas dire que je "vous représente" dans la mesure où je ne suis pas titulaire du diplôme d'avocat.

En espérant que tout se déroule pour le mieux.

Très cordialement.