Défaut logement

Par Estreliah

Bonjour à tous et à toutes,

Ma mère m'a donné ce site qui selon elle est très utile pour les soucis et les questions.

Voici donc notre problème :
Nous avons emménagé il y a 5 ans dans un logement tout neuf (nous sommes donc les premiers locataires de l'appartement), à notre entrée, le logement était donc impeccable. Mais nous nous sommes vite rendu compte que tout était fait à la va-vite et avec des matériaux de très basse qualité.

C'est donc en toute logique, et malgré notre bienveillance et nos bons soins, que certaines parties du logement se sont détériorés (peinture qui s'écaille, ventilations qui tombent, volets roulant qui se détachent, trou dans le cadre de la fenêtre...). Nous ne parlerons pas de l'isolation phonique qui est déplorable. Comme décrit plus haut, il y a beaucoup de choses anormales, mais ce qui nous inquiète, c'est le parquet qui gondole.

Cela fait maintenant 1 ans et demi que nos nouveaux voisins sont arrivés, et leurs pas lourds font trembler (littéralement) les murs. Nous pensions juste qu'ils étaient irrespectueux, et même si c'est le cas (menaces et harcèlement de leur part, fêtes, drogue, disputes jusqu'à 5H du matin, cris, etc...). Nous nous sommes aperçus, grâce à leurs tremblements justement, qu'il y avait un jour entre la plinthe du mur de la salle de bain (adjacent à notre chambre) et le sol de ladite salle de bain. De l'autre côté du mur, le parquet s'est mis à gondolé.

Nous avons donc contacté notre gestionnaire locatif afin de les informer de ce qu'il se passe dans le logement et ce depuis de nombreuses années. Par peur que nous ne nous rendions pas la caution (ce qu'ils ont l'habitude de faire de manière injuste d'après les commentaires de l'agence). Mais encore une fois notre demande a mal été reçue et ils nous enjoignent de contacter notre assurance MRH pour que celle-ci puisse faire effectuer une recherche de fuite.

Ce n'est pas la première fois qu'ils nous demandent de régler de manière financière ou administrative nous même les situations, puisque l'année dernière, lorsque le volet roulant du séjour s'est détaché à l'intérieur même du caisson, lui même soudé au mur avec du silicone de salle de bain, il nous a été demandé de régler une somme de plusieurs centaines d'euros.

Pour ce soucis de parquet donc, nous voulons l'avis de professionnels de la justice sur ce qu'ils (nos gestionnaires locatifs) sont en droit de nous demander. Nous sommes persuadés, en vue de la disposition du logement, qu'il n'y a pas de tuyaux qui passe sous la chambre et que le parquet gondole à cause de ce jour qui s'est formé de l'autre côté du mur. Et ce qui appuie notre pensée, c'est que dès la première année, plusieurs de nos voisins et sur plusieurs étages ont eux des fissures de plus d'un mètre.

Merci, tout d'abord, à la personne qui nous lira jusqu'au bout, et qui prendra la temps de nous répondre avec plus de connaissances juridiques que nous en disposons.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le logement étant neuf, la construction est encore sous garantie. Il est important de signaler toutes ces anomalies au propriétaire (pas l'agence qui n'est que son mandataire pour la gestion locative) : courrier RAR indispensable.

Egalement déclarer un sinistre à votre assurance ne vous coûte rien et ne vous engage à rien. C'est plutôt une sage précaution, avant qu'il ne soit trop tard.

Si vous ne voulez pas que les dégradations vous soient imputées et déduites de votre DEPOT DE GARANTIE (pas caution), il faut démontrer que vous avez bien actionné tous les leviers pour vous en exonérer.

pour mémoire : article 7 de la loi n°89-462
Le locataire est obligé :
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 ;

Par Estreliah

Merci beaucoup pour cette réponse super rapide !

Pour la première partie, nous n'avons malheureusement pas les contacte des proprios et l'agence refuse de nous les fournir.

En revanche, je vais contacter mon assurance demain à la première heure et j'appuierai notre conversation par un courrier AR !

Vous savez si je peux quand même en faire un pour la parti gestion locative aussi ?

Par yapasdequoi

Ecrivez à M.Propriétaire c/o Agence X si l'agence refuse de fournir ces coordonnées (ce qui n'est pas légal) elle devrait au moins lui transmettre votre courrier.

NB : S'il s'agit de malfaçons, il est important que le propriétaire le sache au plus vite pour faire valoir ses droits à la garantie. Sinon ceci peut vous être reproché.