Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Litige avec propriétaire au sujet de la VMC - Humidité

Par malena65

Bonjour,

Je vous contacte aujourd'hui en raison d'un différend avec ma propriétaire que je souhaite exposer de manière claire :

J'ai occupé l'appartement de octobre 2022 à février 2024. Notre conflit découle principalement de problèmes d'humidité causés par un dysfonctionnement de la VMC, entraînant des moisissures sur les murs.

Dès mon emménagement, deux jours après avoir reçu les clés, la propriétaire m'a demandé de faire intervenir un professionnel pour l'entretien de la VMC, en précisant que les frais seraient à ma charge. Cependant, elle soutient maintenant avoir dit le contraire concernant les frais, ce qui est inexact.

L'entretien n'a pas été effectuée. À mon sens, la VMC aurait dû être en parfait état lors de la remise des clés, et il ne m'incombait pas de m'en occuper si peu de temps après mon arrivée.

Le problème persistant, des moisissures ont progressivement envahi les murs. En janvier, un plombier a confirmé le dysfonctionnement de la VMC. Étant sur le point de quitter les lieux en février, je n'ai pas jugé nécessaire d'en informer la propriétaire, ce que je reconnais maintenant comme une erreur.

Lors de l'état des lieux de sortie, j'ai été confrontée à des reproches virulents de la part de la propriétaire et de son mari concernant la VMC. Je me suis retrouvée dans une position difficile, n'osant pas répliquer. Pourtant, le logement avait été soigneusement nettoyé, une partie des murs repeinte, les joints refaits, et il était en bon état général. Je dispose des photos pour preuve.
Quelques traces minimes subsistaient, mais rien de majeur.

Malgré cela, la propriétaire a retenu intégralement les 600 euros de dépôt de garantie et me réclame désormais 1000 euros pour des travaux de peinture effectués par un professionnel (facture à l'appui).

Je considère cette demande comme abusive. Si la propriétaire avait assuré l'entretien de la VMC avant la remise des clés, comme il aurait dû être fait, tous ces problèmes auraient pu être évités.

Quelle est votre opinion sur cette situation?

Par yapasdequoi

Bonjour
N'ayant pas signalé la panne de cette VMC, vous êtes bien responsable des dégradations qui en ont découlé.

Qu'est il noté sur l'état des lieux de sortie ? (Les photos sont accessoires)

PS : c'est un dépôt de garantie...pas une caution !

Lien à lire avec modèle de lettre.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Par malena65

Mais alors, elle n'est pas responsable de m'avoir fourni une VMC en mauvaise état lors de la remise des clés ?
Oui dépôt de garantie *

Par malena65

Sur l'état des lieux, certains murs sont indiqués comme en mauvais état. Cependant, à mon sens ilS n'étaient pas en mauvais état mais je n'ai rien pu dire car le jour de l'état des lieux, je me suis faite crier dessus comme une enfant.

Et comme je vous l'ai dis, à mon sens, le logement devait être fourni avec une VMC qui fonctionne parfaitement. Et après cela, la propriétaire ne s'est jamais questionné au sujet de cette VMC.

Par yapasdequoi

C'et l'état des lieux qui fait foi. Vous l'avez signé ? et gardé votre exemplaire ?

Le bailleur vous devait une VMC en bon état de fonctionnement selon l'article 6 de la loi 89-462.

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

Mais si elle n'était pas notée défectueuse sur l'état des lieux d'entrée, et que vous n'avez rien signalé depuis 2022, vous ne pouvez pas utiliser cet argument.

Selon l'article 7 de la loi 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 ;

Consultez votre ADIL et lisez le lien que j'ai fourni pour connaitre vos recours.

Par malena65

Sur l'état des lieux d'entrée, la VMC était indiquée comme " bruyante ". En effet, lorsqu'en marche elle faisait un bruit à se frapper le crâne contre les murs..

Lorsque une VMC est bruyante, c'est qu'elle n'est pas en bon état.

Je pourrais donc éventuellement utiliser cet argument ?
De plus, je dispose des mails où elle m'indique que je devais m'en charger après l'emménagement.

Par yapasdequoi

Vous avez des arguments, mais hélas vous n'avez rien fait depuis 2022: ni demandé au bailleur de réparer, ni signalé les moisissures. Votre inaction peut aussi vous desservir.
Mais ce sera au juge de vous départager.

Par malena65

Je n'ai rien fait depuis 2022 mais elle n'a rien fait non plus..malgré qu'elle savait que sa VMC n'était pas en bon état. Elle n'est jamais revenue vers moi et et a laissé cela trainé.

D'après moi, lors de la remise des clés, elle devait me fournir un logement décent avec une VMC qui fonctionne parfaitement. J'aurai ensuite, pu, assurer son entretien tranquillement.

Forcément, comme la VMC qu'elle m'a fourni n'était pas en bon état, la poussière s'est accumulée de plus en plus créant cette humidité.

Étant donné que les juges sont souvent du côté des locataires de nos jours, je croise les doigts.

Ma propriétaire n'a pas encore saisi la justice, mais je pense qu'elle le fera comme je ne souhaite pas payer. Je vais

essayer de trouver un avocat.

Par yapasdequoi

Votre propriétaire n'avait pas d'obligation de s'en occuper puisque vous n'avez rien demandé c'est que tout allait bien.

Attention : selon l'article 7, la charge de la preuve est au locataire.

Consultez votre ADIL avant de payer un avocat.

Il y a sans doute moyen de contester le montant réclamé, ou encore de gagner du temps, mais vous êtes a priori responsable des dégradations jusqu'à preuve du contraire.

Par malena65

Oui mais si tout allait bien, elle ne m'aurait pas demandé d'appeler un plombier deux jours après mon emménagement pour procéder à son entretien et je dispose des mails pour preuve. De plus, la mention VMC "bruyante" sur l'EDL d'entrée prouve qu'elle n'était pas en bon état et comme vous me l'avez mentionné avec l'article de loi, le bailleur est obligé :

- 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.

Oui, je ne sais pas trop ce que c'est mais je vais consulter cela

---
Par malena65

Si la charge de la preuve est au locataire, c'est à moi de saisir la justice ?

Par yapasdequoi

Non, c'est à vous de réclamer au bailleur la réparation de la VMC pendant la durée du bail.
Si vous n'avez rien réclamé c'est que tout allait bien.

Par malena65

Donc elle est dans son droit de m'exiger de faire l'entretien de la VMC deux jours après installation ? Elle est dans son droit de me fournir une VMC en mauvaise état ?

Par yapasdequoi

Non. Mais elle est en droit de vous facturer la remise en état des dégradations.

Par malena65

Et je suis en droit de contester cela en raison de la VMC en mauvaise état qui m'a été fournie (causant par la suite les problèmes).

Par yapasdequoi

Sauf qu'il est un peu tard 2 ans après... Mais rien n'est impossible. Bon courage.

Par malena65

Oui, logique, je ne comptais pas saisir la justice si cela n'avait pas découlé sur ces problèmes par la suite.
Et dans tous les cas, au vue de ce que j'ai subie lors de l'état des lieux, je préfère payer 1000 euros de frais d'avocat.
Et heureusement, en France, les locataires sont souvent protégés.

Par malena65

Et c'est parce qu'elle n'a pas effectué l'entretien de la VMC avant remise des clés, que son logement s'est trouvé défectueux

---
Par yapasdequoi

C'est votre raisonnement.
Maintenant reste à le faire valider par un avocat si vous y tenez.

Par malena65

Merci pour cet échange. Je vous souhaite une agréable journée !