Propriétaire et poêle à gaz

Par Julien86

Bonjour je me permet de vous contactez car moi et ma conjointe nous allons déménager le 08 juillet
Je vous explique notre problème

En septembre 2022 mon propriétaire a changé la fenêtre de salle mais n'a pas tout terminé.
Il devait revenir le mois suivant mais en vain rien à été fait au jour d'aujourd'hui le 21 mai 2023
La mousse en spray d'isolation sur les contours est apparente,débordante même,cependant il y a des fuites d'air sur les contours ayant qu'un petit poêle à pellets celui-ci consomm? fortement quand il s'éteignait il se rallumait 5 minutes après et nous sentions l'air passer et refroidir la pièce et de l'humidité à commencé à se former tout autour ainsi que sur tout les murs autour.
Malgré une consommation d'un sac de 15kg/jour
Du coup j'aimerai savoir ce que sa voudrais dire pour vous
Si je suis en tord,si je peut faire valoir que je n'étais pas au courant et rien ne stipulé qu'il ne faut pas de poêle à gaz
J'ai peur que tout nous retombe dessus alors que pour moi tout proviendrai de la fenêtre, un hiver comme sa nous avons eu plus froid que chaud
Désolé au cas ou je me suis mal expliqué ou pour les fautes d'orthographe je suis sur smartphone et correcteurs pas si bien.
Merci d'avance pour vos réponses,avis
Pour la part j'ai personne pour mon conseiller dans mon entourage,famille,amis.
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Et quelle est votre question ?

Par Julien86

Bonjour
Désolé en mexrelisant j'ai pas fais attention
J'ai modifié la fin.
Cordialement

Par jodelariege

bonjour
devons nous comprendre que vous avez installé un poêle à gaz et que le propriétaire vous le reproche? le poêle à gaz aurait il causé des dégradations?

Par AGeorges

Bonjour Julien,

Vous dites donc que le propriétaire est venu changer votre fenêtre juste avant l'hiver, qu'il n'a pas terminé les travaux et que vous vous inquiétez 9 mois après des conséquences ? Après vous être gelés pendant tout l'hiver ?

NB. Un poêle à pellets est un poêle à granules. Il fonctionne au bois et est muni d'un thermostat. Pourquoi parlez-vous de poêle à gaz ?

Dés les premiers jours froids, il aurait fallu mettre en demeure votre bailleur de finir les travaux, faire des relevés de

température, pour montrer que le logement n'était plus décent, le faire constater au besoin par huissier, garder toutes les factures de sacs de granules, et en cas de constat probant, cesser de payer le loyer ...

Il n'est pas trop tard pour réunir un maximum de preuves.
Pour le reste, merci de préciser ce que vous auriez fait pendant ces 9 mois.

autre NB. Acheter une fenêtre d'une taille normalisée est, le plus souvent, facile et pas onéreux. Quand il s'agit ensuite de la poser dans un emplacement qui n'est pas, lui normalisé, le problème usuel est que le tour de la fenêtre devient un pont thermique abominable qui pompe toute la chaleur que produit votre poêle. Votre bailleur semble avoir voulu faire des économies en posant lui-même la fenêtre, mais n'étant pas compétent, il ne s'en est pas sorti correctement et c'est vous qui en avez souffert apparemment en silence.
Je ne vois pas ce que l'on pourrait vous reprocher.

Par yapasdequoi

Si le poele a été installé sans autorisation du bailleur, il peut vous obliger à le retirer et à remettre en état d'origine.
article 7 de la loi 89-462 dit que le locataire est obligé :
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.

Si le poele a été installé sans respecter les normes d'évacuation et d'aération, vous avez risqué votre vie tout l'hiver. Chaque année des dizaines de personnes sont victimes d'intoxication au gaz carbonique et certaines en décèdent.

Quand vous avez constaté que les travaux n'étaient pas terminés, vous auriez pu écrire un RAR au bailleur pour exiger qu'il termine et qu'à défaut votre logement ne respectait plus les critères de logement décent.
Vous aviez des recours, mais là c'est un peu tard.

"tout nous retombe dessus"
Que craignez vous exactement ?

Par AGeorges

Re,
Pour l'instant, rien ne dit que Julien a installé lui-même le poêle à granules (ou pellets, c'est pareil).
Ce n'est pas le sujet de la demande.

Il faudra d'abord éclaircir le sujet GAZ ou GRANULES. Ce n'est quand même pas la même chose.

Le problème est le froid et la dégradation de l'appartement qui ont été causés par une fenêtre mal posée, à moins qu'une autre cause soit découverte, non citée pour l'instant.

Par ailleurs, selon que le logement dispose ou pas d'une cheminée, la pose d'un poêle à granules soit respecter un certain nombre de normes pour l'évacuation et l'entretien, et si le poêle a été posé par le bailleur, il y avait des informations à transmettre au locataire sur les obligations associées. Mais ce n'est pas non plus le sujet.

Par yapasdequoi

A gaz ou à bois, le risque d'intoxication existe.
Quand on connaitra la question juridique, on pourra (peut être) y répondre sans polémiquer hors sujet.

Par Julien86

Non c'est un petit gaz chauffant désolé de ne pas avoir employé le bon terme
C'est un gaz avec une bouteille en fait
Et si sa a durée aussi longtemps c'est parceque monsieur es agriculteur et il es toujours presser il a toujours repousser
Je pense que la peur de sa réaction nous as induit en erreur

Par Julien86

Désolé dans la précipitation j'ai fait n'importe quoi en fait c'est un petit gaz avec une bouteille de gaz 13kg.
Durant c'est 9 mois monsieur n'avait jamais le temps il es agriculteur et toujours presser
De plus je pense que la peur de lui redemander vu le caractère méchant qu'il a nous a mis en erreur

---
Par yapasdequoi

OK. Le bailleur est impressionnant et vous a fait peur. Ce qui explique que jusqu'ici vous n'avez rien demandé.

On comprend que vous avez ajouté un chauffage d'appoint mobile ? qui n'est pas fixé et n'utilise pas un conduit d'évacuation ?
pourquoi pensez vous que c'était interdit ?

Et quel est le problème maintenant qu'il ne fait plus froid et que vous partez en juillet ?

Par jodelariege

on en revient à ce que je disais ce matin:
"devons nous comprendre que vous avez installé un poêle à gaz et que le propriétaire vous le reproche? le poêle à gaz aurait il causé des dégradations?"

Par yapasdequoi

C'est vrai qu'on tourne un peu en rond ...

Par AGeorges

Bonsoir Julien,

Q1. Votre logement est-il normalement chauffé ? Comment ?

Q2. Est-ce parce que le chauffage initial ne permettait pas une chaleur suffisante (à cause des trous dans la fenêtre) que vous avez ajouté ce petit chauffage à gaz ?

Q3. Comment faites-vous pour confondre des sacs de granule de 15 kg avec des bouteilles de gaz ?

Q4. Un chauffage d'appoint au gaz peut avoir besoin d'une évacuation. Est-ce le cas du vôtre ?

Q5. En l'absence d'évacuation, une aération régulière est requise. Avez-vous respecté les règles ?

Q6. Les moisissures ne viennent pas du froid mais d'un taux d'humidité trop élevé. Si vous n'aériez jamais à cause du froid, cela pourra vous être reproché. Deux personnes qui respirent génèrent de l'humidité.

Par Julien86

Oui voilà c'est un chauffage d'appoint que nous avons acheté en plus du poêle à granule poser par le propriétaire,pas de conduit d'évacuation pour le chauffage d'appoint mais aéré tout les matins.
Pour le proprietaire c'est dû au chauffage d'appoint l'humidité mais évoque pas le fait que l'air passe à sa fenêtre pas fini...
Nous déménageons car nous souhaitons plus grand mais dû fait que le propriétaire a prit en photo le chauffage d'appoint cela nous fait peur malgré qu'on déménage

---
Par yapasdequoi

Vous ne vous serviez donc pas du poele à granule ? ou bien vous faisiez marcher les 2 en même temps ?

Sa photo n'a aucune valeur juridique et ne prouve rien.

Toutefois l'humidité a causé des moisissures et il est possible que votre responsabilité soit engagée puisque vous n'avez rien réclamé alors que les travaux n'étaient pas terminés correctement.

Article 7 de la loi de 89 : obligation du locataire :
"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 ;"

La charge de la preuve vous revient. Il serait utile de mettre en demeure votre bailleur de terminer correctement ses travaux.
Lire ce lien :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699[/url]
"Si le bailleur ne fait pas le nécessaire, le locataire doit le mettre en demeure d'exécuter ses obligations."

Vous avez aussi droit à une indemnisation pour la fenêtre non terminée :
Article 1724
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1
Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.
Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.
Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Vous avez donc quelques leviers pour faire pression, mais il faut éviter le silence qui peut être pris pour une acceptation de votre part.

Vous pouvez aussi prendre conseil auprès de votre ADIL, ou saisir la commission de conciliation après le courrier RAR.

Par Julien86

Oui les 2 moyens de chauffage fonctionnaient en même temps mais vu que le chauffage d'appoint prenait le dessus au niveau de la chaleur du coup le feu a granule se declenché moins. Je lui ai signalé verbalement qu'on sentait l'air passer à la fenêtre et que de l'humidité commençait à apparaître mais il n'a rien répondu et ce n'est pas pour autant qu'il a fini la fenêtre, cela 1 mois après qu'il ai posé la fenêtre.
Merci beaucoup pour les informations
Vous pensez qu'il soit possible que le proprietaire veut nous faire peur en ayant pris la photo?
Ça me tracasse,je me dis aussi qu'à tout moment il peut peut-être m'envoyer un Recommandé
Lors de l'état des lieux il fait appel à une huissière
J'ai bien peur qu'à ce moment là il dégaine...
Encore merci pour vos informations
Ont se sent tellement seule que vos conseils nous réconforte quand même.

Par yapasdequoi

L'état des lieux par huissier est une bonne chose car il sera incontestable.
Mais si des traces de moisissures persistent, vous en serez responsable.
Signaler par oral est insuffisant. Faites lui ce courrier RAR pour acter sa responsabilité sur les travaux non terminés et les infiltrations d'air et d'humidité.
Votre poêle n'a aucune conséquence. Mais votre silence risque de vous causer du tort.

Par AGeorges

Voyez-vous, le fait de n'avoir pas agi efficacement pendant si longtemps peut avoir des conséquences :

Sur le chauffage à gaz, on dit ceci :

Notamment, il est préférable de ne pas l'utiliser pendant de nombreuses heures dans un lieu non-aéré (le gaz dégage de la vapeur d'eau en brulant et crée donc de l'humidité en cas d'utilisation continue pendant des heures). Il doit être utilisé en cas d'appoint et pas en permanence.

Evidemment, vous avez des circonstances atténuantes, comme on dit, puisque ce chauffage n'était initialement que provisoire et que c'est la négligence du bailleur qui vous a contraints à en prolonger l'utilisation.

Pouvez-vous préciser comment votre logement est isolé. De la moisissure apparait en général dans les cas de "mur froid"s ou de ponts thermiques. Et si c'est le cas, vous n'y êtes pour rien. Le fait d'avoir aéré régulièrement est aussi à votre crédit. Mais aérer ne va pas enlever une moisissure qui a commencé à se former. L'humidité va se fixer sur un mur froid (mal isolé et il fait froid dehors) et l'eau va peu à peu pourrir le revêtement.

Par AGeorges

@Yadequoi

Votre poêle n'a aucune conséquence.

A nouveau, vous affirmez le contraire de la réalité. Un poêle à gaz dégage de l'humidité. Il contribue donc aux dégradations, surtout en utilisation quasi continue.
Renseignez-vous un peu avant de faire de telles affirmations.

Par Julien86

Oui mais après coup
Ou es stipuler qu'il ne faut pas de chauffage d'appoint au gaz?
Le chauffage à était acheter dès l'apparition de l'humidité qui a commencé tout autour de la fenêtre puis en second vue la consommation/prix de pellets
Il doit y en avoir pas mal qui ont de l'humidité chez eux car vu comment les magasins était en rupture...
Et je précise que nous travaillons tout les 2 ma femme du matin moi je ne le faisais pas fonctionner mais le pellets oui il a toujours tourner mais même avec il faisait 17
Moi je travaille de l'après midi/soir ma femme laisser le pellets se déclencher puis si elle avait froid elle allumée le gaz mais jamais pendant 2/3h.
Quand nous partions bien entendu hors de question de laissé un chauffage au gaz allumé c'était le pellets
En gros j'ai juste peur que devant la huissière il fasse valoir sa qu'on ne chauffait pas comme il a dit à ma conjointe hier.
Oui nous n'avons pas insister pour qu'il termine sa fenêtre mais une fois 2 fois,en habitant côte à côte et retapant entièrement la toiture de ces granges je suis outrer à la foi car on ne voulais tout simplement pas faire d'histoire vu son caractère plus que trempé mais voyant que lui n'hésite pas je ne compte pas me laisser faire même si nous avons notre part..
Ces 21 jours pour finir la fenêtre sont passés..
Ma conjointe a regarder et la fenêtre c'est depuis septembre.

Par yapasdequoi

La première chose à souligner c'est que le bailleur n'a pas rempli ses obligations :
"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 ;"
Les dégradations sont les conséquences strictes de ce manquement.

En plus ses travaux ont duré plus de 21 jours (mais encore faut-il prouver qu'ils ne datent pas de la semaine dernière ?)

Du coup je maintiens que l'existence du poele est secondaire, mais je peux me tromper.

Et je vois aussi le bailleur de mauvaise foi disant que c'est le locataire qui a "bricolé la fenêtre" ....

Il y a aussi des bailleurs qui font exprès des travaux sans les terminer pour faire partir les locataires.

Si vous voulez faire valoir vos droits, il va falloir vous bouger. Parce que vous n'avez aucune preuve d'avoir réclamé la fin des travaux, ni de la date des travaux, ni même que c'est le bailleur qui les a faits !

Il est donc important de vous faire conseiller (un peu mieux que sur ce forum ou apparemment on vous dit n'importe quoi).

Consultez votre ADIL : c'est gratuit et il y a de vrais juristes spécialisés en immobilier pour vous conseiller.

Ils vous aideront aussi à rédiger une lettre au bailleur, ou encore à faire constater l'état de la fenêtre.

Par AGeorges

Bonjour Julien,

Puisque vous partez d'ici un grand mois, l'action principale reste liée à la restitution de votre dépôt de garantie.

Pour cela, faute d'action antérieure, le seul moyen que je vois est d'adresser une LRAR à votre bailleur, afin de récapituler les faits principaux. S'il n'a pas le réflexe de tout nier, ce sera un élément de reconnaissance implicite.

Votre courrier devra mentionner :
- Le changement de fenêtre du mois de septembre 2022,
- Le non-achèvement des travaux, malgré le délai légal de 21 jours largement dépassé et plusieurs demandes amiables,
- L'importante déperdition de chaleur lié à des malfaçons au calfeutrage du tour de fenêtre,
- La non-résorption de l'humidité naturelle du fait du chauffage insuffisant du poêle à granules pour compenser les pertes de la fenêtre,
- L'obligation et l'investissement qui vous ont été imposés d'investir dans un chauffage additionnel, prévu initialement dans l'attente d'une fin de travaux jamais réalisée, chauffage dont les conditions d'emploi ont été scrupuleusement respectées.

Les termes exacts du dernier paragraphe sont importants.

SVP, rédigez un projet de lettre aussi clair que possible, faites-vous aider par un proche ou le cas échéant par un conseiller de l'ADIL, comme indiqué précédemment, et envoyez ce courrier le plus rapidement possible en recommandé AR à votre bailleur.

Si votre dépôt de garantie vous est restitué, cela ne servira à rien, mais s'il ne l'est pas, vous disposerez d'une base pour contester la retenue.
N'oubliez pas que vous allez faire un Etat des Lieux de sortie, en partant. Que cet EDLS sera comparé à celui d'entrée, et que les dégradations hors vétusté naturelle peuvent vous être reprochées. Le bailleur peut obtenir un simple devis de remise en état, vous retenir la somme sur votre DG, voire vous réclamer plus d'argent.
Et dans ce cas, soit vous payez, soit vous allez au tribunal. C'est pour ce dernier cas que la LRAR est utile.

OK Julien ?

Par Julien86

Bonjour à vous Ageorges,yapasdequoi
Merci beaucoup pour vos conseils,vraiment vraiment mille merci

Il es vrai que je n'ai pas de caractère ma conjointe de même nous sommes juste nous tout simplement.

Justement ont discuter de sa,encore!

Si vraiment nous faisons un recommandé la crainte c'est qu'on habite côte à côte et c'est sur qu'il va appeler ma compagne car il a que son numéro, ou même venir en râlant ou même pour vouloir terminer la fenêtre,vous verrez l'état.. aussi ma vidéos ou l'eau coulé à flot quand il pleuvait

---
Par AGeorges

Julien,

Le verbe utile est ASSUMER.

Si vous ne voulez pas d'ennuis avec le propriétaire (et il parait clair que celui-ci pourrait abuser de vous), alors payez ce qu'il demande, ne vous plaignez jamais.
Dans ce cas, vous me semblez tout de même vous être un peu rebellé contre les manquements de ce bailleur.
Lui faire une LRAR peut le faire revenir à un comportement plus raisonnable. Il voit que vous n'êtes pas 100% des moutons à tondre.
Et vous même trouverez un plaisir à constater que vous savez faire plus que rester là à subir des exagérations.
Discutez avec votre compagne. Si le voisin-bailleur vient la voir en votre absence, sa position doit être simple. La lettre dit la vérité. C'est tout. Vous ne l'avez pas trop embêté avec les nuisances du logement, maintenant, il doit vous laisser partir tranquilles. Vous ne demandez rien comme dédommagement, il ne demande rien non plus. C'est justice.

Et s'il n'est pas d'accord, d'autres décideront. Désolé, c'est comme ça (un peu de fermeté).