



Rongeurs dans le grenier

Par Lib

Bonjour,

Je viens chercher des conseils juridiques concernant mon ancien logement.

J'ai loué un appartement jusqu'au 31 août 2025 (mon congé initial était pour le 30 juin mais il a été prolongé avec l'accord du bailleur).

Le 10 juillet 2025, j'ai signalé la présence de rats dans les combles. Le bailleur m'a simplement conseillé d'installer des tapettes, sans intervention.

Le 7 août 2025, face à l'aggravation (multiplication des rats, déjections jusque dans la cuisine et le salon, bruits nocturnes), j'ai relancé le bailleur.

Quelques jours plus tard, il a déposé lui-même du raticide, sans nettoyage des déjections ni retrait des cadavres et sans faire appel à un professionnel.

Au 15 août 2025, l'infestation persistait, avec des déjections et certainement des rats morts en décomposition juste au-dessus de mon plafond à un mètre de ma tête. J'ai alors dû quitter le logement en urgence le 17 août 2025 pour en prendre un autre.

Je dispose de messages, photos, enregistrements et de témoignages de voisins pour prouver la situation.

Je considère que le logement est devenu insalubre et inhabitable, ce qui est contraire aux obligations du bailleur prévues par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 1719 du Code civil.

J'ai donc adressé une mise en demeure demandant :

Une indemnisation de 2 mois de loyer (juillet et août 2025) pour perte de jouissance du logement et préjudice subi (stress, insalubrité, nuits écourtées). Ainsi que la réalisation d'une dératisation complète par un professionnel avant relocation pour les prochains locataires.

Et aujourd'hui (30 août 2025) avait lieu l'état des lieux de sortie. Après signature, j'ai demandé s'ils comptaient faire un geste. Réponse : non. Ils ont compris que je n'en resterai pas là et ils m'ont dit qu'ils allaient faire intervenir un service de nettoyage et me le facturer ! Alors même que l'état des lieux venait d'être signé quelques minutes avant et portant la mention RAS.

Je suis persuadé qu'ils cherchent à m'intimider et à m'arnaquer pour me dissuader de faire valoir mes droits, c'est d'ailleurs pour ça que je n'avais pas osé partager ma lettre avant aujourd'hui.

Mes questions :

Quels sont mes recours concrets pour obtenir réparation (indemnisation, constat d'insalubrité) ?

Ont-ils le droit de me facturer un nettoyage après signature de l'état des lieux ?

Quelle procédure serait la plus efficace (tribunal judiciaire, saisine mairie/ARS, association de consommateurs?) ?

Merci d'avance pour vos conseils et à tous les bénévoles.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour le constat d'insalubrité, c'est trop tard.

La dératization est à la charge du bailleur car ne figure pas dans le décret concernant les charges locatives, les produits utilisés et le nettoyage sont par contre une charge locative.

Si vous avez signé l'état des lieux de sortie, il vous est opposable. La remise en état des dégradations qu'il contient est bien à votre charge.

Vos recours :

- courrier RAR au bailleur
- saisie de la commission de conciliation\$
- saisie du tribunal

Bonne chance.

Par Lib

Merci Yapasdequoi, pour le temps que vous avez pris.

Je n'ai fait aucune dégradation, c'est pour cela qu'ils ont noté sur la fiche d'état des lieux : « RAS ». C'est seulement après signature que j'ai demandé s'ils comptaient faire un geste, et là ils ont commencé à inventer des prétextes pour me facturer quelque chose? alors que j'ai rendu l'appartement bien plus propre que je ne l'avais trouvé en arrivant.

Merci également pour les trois pistes. Si j'ai bien compris, je dois donc commencer par une RAR, puis si cela ne fonctionne pas saisir la commission de conciliation, et enfin, en dernier recours, le tribunal ?

Encore merci !

Par yapasdequoi

Si l'état des lieux ne mentionne aucune dégradation, le bailleur ne peut rien vous facturer.
Quel "geste" espérez vous ?

Par Lib

Merci pour ton retour Yapasdequoi.

J'aurais espéré qu'ils me remboursent les loyers de juillet et août.

C'était devenu intenable d'y rester : bruits constants de grattage, déjections et rats morts au-dessus de ma tête, avec en plus un risque sanitaire évident. J'ai même attrapé deux rats dans la cuisine avec des tapettes, j'ai bouché tous les passages possibles, mais malgré ça, les bruits de leur « promenade » au-dessus du plafond en PVC continuaient. Je précise qu'il n'y avait pas la moindre miette dans mon espace de vie pour les attirer.

J'étais épuisé, au point de devoir chercher un autre logement que j'ai finalement trouvé le 17 août.
Vivre avec des rongeurs qui gambadent au-dessus de sa tête nuit et jour est vraiment invivable.

Pour le constat, j'ai conservé des photos des rats pris dans mes pièges et de leurs déjections.

Par yapasdequoi

Vos photos non certifiées par un huissier ne serviront à rien.

Vous pouviez faire appel à un dératiseur rapidement ou encore mettre en demeure le bailleur de le faire par courrier RAR.

Mais il ne vous doit pas pour autant le remboursement des loyers.

Vous pouviez faire constater l'insalubrité par la mairie : l'avez vous fait ? sinon ne vous faites aucune illusion, vous ne serez pas indemnisé.

Surtout si l'état des lieux de sortie ne mentionne même pas l'existence de ces rats, c'est juste votre affirmation sans preuve.

Par Lib

C'est assez décevant, mais je suppose que je dois me résoudre à ne rien tenter si je n'ai pas de preuves tangibles. Je

pensais que mes photos suffiraient. Dans le grenier, il y avait des rats et des déjections qui m'ont nui, mais je n'ai donc aucun recours.

J'ai naïvement fonctionné sur la confiance, même si je ne suis plus tout jeune?

Je pensais aussi que mes SMS sauvegardés pouvaient servir de preuves. J'avais signalé le problème le 10/07, et ils n'ont rien fait jusqu'à ma deuxième relance un mois plus tard.

Tant pis pour moi.

Merci pour votre retour, et merci pour toutes les personnes que vous avez aidées.