



Problème d'humidité - location appartement

Par Rgueddouar

Bonjour à tous,

Je sollicite votre expertise juridique concernant un litige qui dure depuis un an avec l'agence auprès de qui nous louons un appartement, lié à l'apparition importante de moisissures.

Après avoir interpellé l'agence en septembre 2025, une recherche de cause a été menée le 17 décembre 2025. Les conclusions du rapport d'expertise sont sans appel et prouvent que le problème vient de la conception du logement :

- Défaut des fenêtres : L'expert constate que "les menuiseries extérieures ont été remplacées récemment et sont dépourvues d'entrées d'air".
- Système actuel défaillant : Il est noté qu'il n'y a "qu'une seule ventilation haute dans la cuisine et dans la salle d'eau ce qui est insuffisant pour renouveler l'air du logement".

Conséquences constatées : Ce manque de ventilation crée un "phénomène de paroi froide" et des "ponts thermiques dans toutes les pièces", causant directement la "présence de moisissures sur les parois donnant sur l'extérieur" (notamment chambre et bureau).

La solution exigée par l'expert : Le rapport préconise formellement de "réaliser des mortaises sur les menuiseries des pièces sèches (séjour, bureau et chambre) et d'installer une VMC".

Après le passage de deux sociétés, en juin 2026, le propriétaire a donné son accord pour réaliser ces travaux. L'entreprise n'a pas pu honorer l'intervention cet été faute d'effectifs suffisants, et le chantier a été repoussé à septembre.

En les relançant ce mois-ci, on m'annonce un revirement total : il n'est pas possible d'installer la VMC car pas d'accord de la copropriété. On m'informe qu'il va y avoir de poser des grilles d'aération..

Or, installer des grilles passives sans le moteur d'extraction de la VMC contredit totalement les préconisations de l'expert, car l'air humide ne sera toujours pas aspiré hors de l'appartement.

Mes questions sont les suivantes :

Comment contraindre le propriétaire à respecter son obligation de délivrer un logement décent ?

* Face à ces reports successifs et au non-respect des solutions techniques préconisées par l'expert, quelle est la procédure la plus efficace à lancer dès aujourd'hui (mise en demeure, signalement au service d'hygiène de la mairie, tribunal) ?

Merci d'avance pour vos éclairages.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si l'immeuble a été conçu sans VMC collective, c'est qu'il est sans doute assez ancien et a pu rester de nombreuses années sans VMC avec les "fuites d'air" aux fenêtres qui n'étaient pas aussi étanches que les neuves.

L'erreur est classique d'oublier des fentes d'aération.

Déjà commencez par regarder le résultat avec les aérations sur les fenêtres des pièces sèches.

Logiquement la ventilation naturelle devrait améliorer la situation.

Il est possible d'installer en plus des ventilateurs de plafond pour accentuer l'aération... (Mais après vous allez vous plaindre que vous dépensez trop de chauffage ?)

Par Nihilscio

Bonjour,

solution exigée par l'expert ?

Expert désigné par qui ? Il n'est pas un juge.

Vous pouvez saisir le service d'hygiène de la commune.

Vous pouvez aussi vous lancer dans une procédure qui vous coûtera cher et risque fort de ne pas aboutir à votre entière satisfaction. L'immeuble est tel qu'il est. Je suis assez sceptique sur les chances que vous avez d'obliger la copropriété à installer une VMC.

Par isernon

bonjour,

j'ajoute que les ventilations hautes sont prévues dans les pièces humides, cuisine, salle de bains et wc.

dans les immeubles anciens, il n'existe pas de vmc mais seulement une ventilation naturelle dans les appartements ce qui est généralement suffisant.

salutations