



Est-il possible de se faire rembourser des loyer

Par Cordier

Bonjour,

Je cherche désespérément une réponse à cette Question: en 2016, j'ai emménager dans le logement qui à été rénové (un coup de peinture et changer le papier peints pour cacher la moisissure et champignons).

4 mois, après la moisissure et champignons sont apparu, J'ai plusieurs fois demander à Habitalys de faire des travaux dans le logement, ils on toujours refuser.

J'ai contacter Adil47 d'Agen (logement indigne), est venu faire un rapport de visite avec photos à l'appuie. (Ils on marquer le logement non décent).

J'ai été voir un conciliateur afin de trouver une entente à l'amiable avec mon bailleur. Le conciliateur à trouver que mon logement était insalubre. (Vus qu'il à regarder le rapport d'Adil 47).

Habitalys à fait des travaux de réhabilitation le 9 Septembre 2024, ils on mis du papiers peint et repeint contre la moisissure sur 2 murs dans la chambre N° 3, (Pas sur les 4 murs), un mur dans la chambre N° 2, et dans le bureau, ils fait aucun travaux dans le couloir.

1er Question: Est qu'il y a une loi ou décret qui dit 2 murs et pas 4 murs ?.

2em Question: Quel sont les droits du locataire en cas de logement insalubre, est-il possible de se faire rembourser les loyer en cas d'insalubrité ? Malgré que certain travaux on été fait en 2024.

3em Question: Quel différence entre non décent et insalubre.

Est que je peu engager une procédure en justice pour me faire rembourser les loyers?

Merci pour votre réponse.

Cordialement.

Par isernon

bonjour,

oui vous pouvez engager une procédure contre votre bailleur, mais auparavant je vous conseille de consulter un avocat spécialisé en droit du logement car ce n'est pas gratuit et cela peut durer des années.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre logement est-il toujours insalubre après ces travaux ?

La loi ne dit pas "2 murs" ou "4 murs", elle dit que le bailleur doit remédier à l'insalubrité.

Avez-vous eu un rapport de l'ARS ? Un arrêté de traitement d'insalubrité ?

Ces documents précisent les travaux à réaliser.

Et il y a un contrôle à la fin des travaux.

Ce contrôle a-t-il été fait ?

Est-ce que l'arrêté comporte une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux ? Ce n'est que dans ce cas que vous pouvez cesser de payer le loyer et être relogé.

A lire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158[/url]

Par hideo

Bonsoir,

J'ai contacter Adil47 d'Agen (logement indigne), est venu faire un rapport de visite avec photos à l'appuie. (Ils on marquer le logement non décent).

J'ai étés voir un conciliateur afin de trouver une entente à l'amiable avec mon bailleur. Le conciliateur à trouver que mon logement était insalubre. (Vus qu'il à regarder le rapport d'Adil 47).

Vous avez bien fait .

Le faite que le conciliateur ait acté sur le PV de conciliation que le logement était insalubre vaut titre exécutoire.,en plus l' ADIL a fait un rapport comme quoi le logement était indécent.

Le bailleur a obligation de tout refaire et de vous rendre le logement décent.

Il faut faire faire un constat d'huissier (commissaire de justice) avec convocation du bailleur(constat contradictoire) et faire une mise en demeure au bailleur en LRAR.L'hussier peut lui signifier la mise en demeure en même temps que le constat . Si le bailleur persiste dans son refus ,vous pourriez saisir le juge des contentieux et de la protection pour exiger du bailleur la réalisation des travaux sous astreinte journalière .Il n'y a pas besoin d'avocat..

Seul le juge peut décider de la baisse des loyers et de la suspension des paiements .Surtout ne pas le faire sans l'accord du juge ,vous seriez en tord.

En cas de logement insalubre ,vous pouvez saisir le maire de votre commune ou directement le préfet.

Cordialement

Par Cordier

Bonjour,

Non je n'ai pas fait appel à ARS.

Non, il y pas eu un arrêté de traitement d'insalubrité ?

A la place j'ai contacter en 2023, Adil 47 logement indigne, ils sont venu faire un rapport de visite et pris des photos de mon appartement.(Sur le rapport, c'est marquer logement non décent), ils ont préciser de faire des travaux dans mon ogement.

Habitalys est venu en 2024 faire certain travaux dans mon logement.

Oui dans certaine pièces, il y à toujours de la moisissures et champignons dans la chambre de mon Fils, et dans le couloir.

Est que vous pourrez me donner une adresse d'un Avocat spécialisé en droit du logement sur Marmande, j'ai beau cherchée, je trouve pleins d'Avocats, (mais je ne connais ceux qui pratique le droit au logement).

Merci de m'avoir donner des conseils, je fais faire une procédure en justice contre mon bailleur. J'ai droit à l'aide juridictionnelle.

Par yapasdequoi

Alors reprenez les démarches dans le bon ordre.

Contactez la préfecture pour faire constater l'insalubrité.

Par Isadore

Bonjour,

Et attention, un logement peut être indécent (ne respectant pas les normes de décence définies par la loi) sans être insalubre (dangereux pour la santé ou la sécurité des habitants).

Par exemple un logement avec un DPE G est indécent, mais pas insalubre.

Les conséquences juridiques ne sont pas les mêmes. En cas d'insalubrité le préfet prend un décret, qui ouvre d'office certains droits au locataire. Le préfet peut forcer l'exécution des travaux :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158[/url]

En cas de "simple" indécence le locataire reste tenu de payer son loyer et doit saisir la justice pour faire valoir ses droits. Toute demande de réduction de loyer devra être demandée au juge :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35978/0_1?idFicheParent=F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35978/0_1?idFicheParent=F2042[/url]

Par yapasdequoi

Il est important de diagnostiquer l'origine des moisissures : infiltration, dégât des eaux, manque d'aération, afin de déterminer les actions à mener.

On peut penser que c'est de l'insalubrité, mais seul un constat par un expert agréé pourra le confirmer.

Par Cordier

Bonjour,

Je ne peu pas faire intervenir la préfecture pour faire constater l'insalubrité. Puisse Habitatlys à déjà fini de faire certain travaux dans mon logement insalubre.

Ils on fait des devis pour les 42 locataires.

C'est pas prévus dans leur devis de faire le couloir, de peindre les 2 murs restant dans les chambres.

Ils ont repeint 2 murs sur 4 dans la chambre 3.

Ils ont repeint un murs sur 3 dans les chambres 1 et 2.

Ils ne veulent fait les travaux dans le couloir.

J'ai dont enlevée le papier peint qui était remplis de moisissure et champignon.

il y à toujours dans un coin la moisissure et champignons dans la chambre de mon Fils.

Je pense que ne peu pas faire intervenir la préfecture pour les reste, je vais engager 2 personnes spécialiste dans la rénovation pour finir les travaux.

Et je leur demanderais le remboursement des loyers, mais je m'attends qu'ils refuse de me rembourser.

Comme je suis dans mes droits, j'engagerais une procédure en justice avec l'aide juridictionnelle.

Car je veux en finir une bonne fois pour tout.

Par yapasdequoi

Si vous savez déjà quoi faire, c'est inutile de poser des questions sur le forum.

Bonne continuation.

Par hideo

Bonjour,

Si vous avez droit à l' AJ il faut la demander .

L' ADIL peut vous aider à trouver un avocat qui accepte l' AJ.

Pour connaître la liste des avocats spécialisés ,vous pouvez demander auprès du barreau ou au palais de justice de Marmande

Dans votre affaire, il faut faire faire une expertise complète du logement en présence d'un huissier de justice et du bailleur .

Avec l' AJ vous pourrez agir ,car votre situation n'est pas normale .

Ne bricoler pas vous même avant toute expertise ,afin de permettre un constat et une expertise .Si plusieurs logement sont concernés ,contacter les autres locataires afin de faire une action commune.

Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Comme je suis dans mes droits, j'engagerais une procédure en justice avec l'aide juridictionnelle.

Si vous engagez des travaux sans l'accord de votre bailleur, sauf urgence, ne vous attendez pas à vous faire rembourser.

Si votre logement est insalubre vous pouvez faire intervenir la préfecture, même s'il y a déjà eu des travaux. Si le logement n'est pas insalubre, il n'y a rien d'urgent, il faut saisir la justice pour obliger votre bailleur à faire les travaux.

Il n'est pas non plus garanti que vous obteniez un remboursement intégral de votre loyer. Le juge peut n'octroyer qu'une diminution partielle, notamment si le logement est résté habitable.

Si vous avez des revenus modestes, n'engagez pas de dépenses avant d'avoir eu les conseils d'un avocat. Ou du moins tenez-vous en aux dépenses que vous pouvez assumer sans remboursement.

Par Cordier

Bonjour Isadore,

Merci pour la réponse.

Pendant la durée des travaux, j'étais obliger de restée dans l'appartement avec mon Fils.(Habitays na pas voulus nous reloger pendant les travaux) soit disant qu'il y avais plus de demande que d'offre.

J'ai vue un conciliateur qui à vue les photos sur le rapport d'Adil 47 qui ma confirmer que les photos témoigne de d'insalubrité multibles.

Dont, si je comprend bien votre réponse. Je peu malgré tout faire intervenir la préfecture de Marmande 47200.

Est que je fait par courrier ou je suis obliger de prendre un rendez-vous a leur cabinet.

Si je vous pose toutes ses questions: je suis une personne handicapée à 80% et j'ai 71 Ans, je ne connais pas toutes les lois et démarche pour vivre dignement dans mon logement.

Je suis désolée pour les personnes qui non pas réussie à me comprendre sur mes questions.

Heureusement, j'ai internet qui m'aide dans certaine recherche, mais question de droit et Avocat c'est pas évident qu'il me trouve la réponse.

Je remercie toutes les personnes qui mon donner de bon conseils, je leur souhaite une bonne journée et (Prenez bien soins de vous et de vos proches).

Cordialement.

CORDIER.V

Par Isadore

Il n'est pas nécessaire de se déplacer pour contacter la préfecture. Cette page vous indique comment contacter les services compétents, dans la rubrique "Qui peut prendre des mesures pour remédier à une situation d'insalubrité ?"

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158 [url]

Par Cordier

Bonjour yapasdequoi,

Je croie que vous étés très fâcher ou mécontent que je pose des questions sur le forums.

Le lien que vous m'avez envoyé, je l'ai déjà consulté depuis 4 mois et bien d'autre encore.
Mais il n'a jamais eu de réponse sur les sujets que je recherche. (Le droit pénal pour un locataire).
J'ai 71 Ans, mais je sais me servir d'un PC et Internet depuis 1990.
Je ne peux pas faire intervenir un huissier de justice sa revient très cher une intervention 350 ? de l'heure.
Alors, Yspasdequoï prenez la vie du bon côté et soyez plus aimable avec les gents qui sont sur ce Forum.
Bonne Journée.
Au plaisir de vous revoir.

Par yapasdequoï

Il faut cliquer sur le lien fourni (que j'avais d'ailleurs déjà donné)
Ensuite dès l'affichage, vous cliquez sur la première flèche.
intitulée
"-> Qui peut prendre des mesures pour remédier à une situation d'insalubrité ?"

Dans le texte affiché il y a un cadre bleu sous :
"Il est également possible de faire ce signalement à partir d'un service en ligne :"

Cliquez sur ce cadre bleu.

Voici un raccourci :
[url=https://signal-logement.beta.gouv.fr/signalement-et-suivi/signalement/profil-locataire/locataire-parc-public/]https://signal-logement.beta.gouv.fr/signalement-et-suivi/signalement/profil-locataire/locataire-parc-public/[/url]

il est précisé :
"Pour déposer votre signalement
Il faut remplir toutes les étapes du formulaire et répondre à des questions sur :

L'état du logement
L'adresse du logement
Le logement en général (taille en m², nombre de pièces, etc.
Votre situation (nombre de personnes vivant dans le logement, allocataire, etc.)
Les documents à avoir sous la main
Si possible, préparez les documents suivants :

Des photos des problèmes dans le logement ou sur le bâtiment
Les coordonnées du bailleur
Si vous les avez : le bail, l'état des lieux et le DPE du logement
Si concerné : votre numéro d'allocataire"

Vous n'avez pas besoin de vous déplacer !

Par yapasdequoï

Il n'est pas nécessaire de faire intervenir un huissier ni de faire aucune dépense.
Votre dossier n'a sans doute pas abouti car il était incomplet ou mal adressé.

Si vous renseignez tout correctement grâce à la démarche en ligne indiquée ci-dessus, vous pourrez aussi via le même site suivre l'avancement du dossier.

Par yapasdequoï

PS : Votre situation ne relève pas du pénal. C'est uniquement du civil.

Par hideo

Bonjour,
Je vous ai déjà confirmé que le PV de conciliation émis par le conciliateur est un acte de justice équivalent à un jugement et a force exécutoire.

Avec la copie de ce PV ,votre bailleur est dans l'obligation d'agir

Comme vous avez droit à l' AJ ,n'hésitez pas à la demander en expliquant bien le pourquoi ,et y joignant ,le rapport de l'ADIL et surtout le PV de conciliation .Insistez bien sur l'urgence afin d'avoir une réponse rapide.

Vous pouvez saisir immédiatement la préfecture ,sans aucune démarche supplémentaire ,car avec les vacances judiciaires ,votre demande d'AJ risque d'être retardée à septembre.

Dès que l'AJ vous sera accordée ,prenez vite contacte avec l'avocat qui vous sera désigné ,ce dernier mandatera un commissaire de justice (huissier) et un expert et enverra une mise en demeure au bailleur, avant éventuellement d'engager une action en justice .

Vous pourrez demander des dommages et intérêts pour le préjudice causé par votre bailleur et son attitude .

Croyez moi , lorsque le bailleur verra qu'un avocat est sur le coup ,avec le constat d'huissier et l'avis de l'expert et le PV de conciliation , ça va bouger rapidement .

Cordialement

Par Cordier

Bonjour Hideo,

Un grand MERCI, enfin une personne qui à compris mes problèmes et vous m'avez orienter sur les bon interlocuteurs.

Je ferais les démarches demain matin à la première heure.

Je vous souhaite une bonne journée.
Prenez-bien soins de vous et de vos proches.

Cordialement.

CORDIER.V

Par hideo

Bonjour
@cordier
tenez nous au courant de la suite ,ce sera utile pour tous ceux qui nous lisent.
Merci
Cordialement

Par Cordier

Bonjour Ideo,

Je reviens vers vous dire que je peu pas envoyer ma demande d'aide juridictionnelle en ligne.

je suis obliger de l'envoyer par la poste en ligne avec AR ou je peu aussi l'envoyer direct par mail:
sp-marmande@lot-et-garonne.gouv.fr

Je peu aussi le faire directement à Mr le Préfet Barnier par mail: pref.contact47@lot-et-garonne.gouv.fr

Ideo, est que j'envoie un courrier à mon bailleur avant d'envoyer ma demande à la Préfecture. Que me conseiller-vous?
Cordialement.

Par hideo

Bonjour,
Rien ne vous oblige à avertir le bailleur de vos démarches .

Pouvez copier coller le PV de conciliation en masquant votre nom .
Cela nous permettra de mieux étayer la procédure avec un argumentaire juridique ,textes et jurisprudences à l'appui.

A la lecture du PV ,nous pourrions vous indiquer la forme de la mise en demeure à envoyer à votre bailleur en insistant sur les points de droits essentiels l'obligeant à faire les travaux en urgence ,car vous ne pouvez pas passer un nouvel hiver dans de telles conditions d'habitation.

Effectivement ,la mise en place de l'AJ peut mettre deux mois avant accord ,mais en justifiant l'urgence ,cela peut aller plus vite.

Cordialement

Par Cordier

Bonsoir Hideo,

Quand vous me dite de faire un copier - coller du PV, je dois l'envoyer à qui ?

Je dois vous l'envoyer et sa vous permettra de m'indiquer la forme de la mise en demeure que j'enverrais à mon bailleur. C'est cela, Est que pourrez m'indiquer comment vous envoyer les documents ? sur le forum.

Par hideo

Bonjour,

-Vous scannez le PV ,sur le Scan vous effacez votre nom .Ensuite vous faite un copier coller .
En général les PV de conciliation ne sont pas très longs ,c'est pourquoi un copier coller est possible directement sur ce forum.

Cela permettra d'avoir des arguments juridiques précis pour formuler la lettre de mise en demeure qu'il vous faudra envoyer à votre bailleur ,afin de lui faire bien comprendre ses obligations légales .Cela dans le but de le convaincre de réaliser les travaux complets ,sans avoir à passer par la case tribunal.

Indiquez nous également ce que dit précisément le rapport de l'ADIL sur l'état de votre logement .

Avec tous ces éléments ,on va pouvoir faire un model de lettre de mise en demeure bien motivée juridiquement .

Cela servira à d'autres personnes qui nous lisent et qui sont dans des cas similaires au votre.

Cordialement