

Location d'un logement meublé sans eau potable, et autre.

Par **laharta**, le **05/09/2006** à **12:24**

Bonjour à tous,

Je vous contacte un peu désemparé.

Je vous explique mon cas, je suis locataire depuis 2ans d'un logement sans eau potable (arrivée d'eau par forage, filtration minime, eau très trouble au robinet, une odeur parfois). L'isolation de la maison est très mauvaise, impossible à chauffer l'hiver ou alors à prix d'or (convertisseurs électriques). De plus l'installation du forage est alimentée en 380V triphasé, ce qui s'en ressent nettement sur la facture EDF.

Le logement me convient et ces petits aléas de confort ne me dérangent pas plus que ça, je faisais avec diront nous. Mais le propriétaire n'a jamais été correct avec moi, je suis resté 10mois avec une fuite dans la toiture finalement résolue. Il y a eu de temps j'ai dû me priver d'eau chaude 1 mois, chauffe eau HS, le propriétaire ne semblait pas décider à le changer. Sans compter le mépris manifeste à mon égard, c'en est trop j'aimerais faire valoir mes droits.

Si je ne m'abuse un logement se doit d'avoir de l'eau potable, règle sanitaire de rigueur vous confirmez? Et pour l'isolation y a-t-il quelque chose? (c'est vraiment catastrophique hein, par grand vent les rideaux bougent fenêtre fermée)

Je n'ai plus envie d'être conciliant d'autant que c'est loin d'être du donnant-donnant.

quelles solutions s'offrent à moi? auriez-vous des profils de lettres types que je pourrais envoyer à mon proprio, plus copie à la DDASS? (c'est bien eux en charge de cela?)

Comment risque de se dérouler la suite des choses, sachant que je n'ai pas de budget pour entamer une démarche juridique coûteuse...

merci à vous.

Par **Stéphanie_C**, le **05/09/2006** à **12:39**

Question peut-être bête : combien tu paies de loyer, et pourquoi n'as-tu pas changé de logement ?

Parce que des cas comme ça, c'est du lourd, alors même si judiciairement il se passe quelque chose, le comportement du propriétaire n'évoluera pas à mon avis, alors plutôt que d'en faire les frais, va voir ailleurs, il y a tellement de logements parfaitement décentes et pas

trop chers !!

Par **leelouz**, le **05/09/2006** à **17:37**

coucou et bien en effet comment peut tu y etre encore!!!!

Enfin heureusement des solutions existent pour toi mais tu vas t'armer de patience car la mise en oeuvre de la loi n'est pas toujours acceptée par tous et vu la description de ton propriétaire...

Sache que toutes les grosses reparations doivent etre realisees par le proprietaire comme il ne le fait pas je te conseille la procedure suivante (gratuite car pas de representation par avocat necessaire) dans un premier temps envoie une mise en demeure a ton proprietaire en lettre recommandee avec accuse de reception et fais en une copie en lui rappelant ses obligations legales (Le bailleur est obligé d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée (C. civ., art. 1719, 2°).)

Il doit y faire pendant la durée du bail, toutes réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives (C. civ., art. 1720, al. 2.)

Ensuite des reception tu l'appelles pour connaitre ses intentions s'il persiste a te dire qu'il ne va rien faire previens le que tu vas t'adresser au tribunal d'instance des le lendemain.

Tu vas ensuite au greffe du tribunal d'instance de ta ville et tu demandes la mise en oeuvre d'une injonction de faire ,et parallelement demandes a ce que tes loyers soient deposes a la caisse des depots et consignations comme ça il ne touchera rien dans que les travaux ne seront pas fait !!

Si tu te sens pas de faire ça toute seule adresse toi a une antenne de justice(sur internet cherche si t'as ville en a une)ils pourront t'accompagner dans tes demarches ..

Bon courage!

Par **laharta**, le **05/09/2006** à **20:46**

Bin je n'ai pas changé de logement pasque simplement celui-ci n'est pas forcément cher pour la région et surtout difficile à trouver!! (Une maison indépendante dans le var à pas cher ça n'existe pas, j'ai 2 pieces et 40m² + terrain pour le prix d'un F2 en centre ville, et pour ça je suis près a faire des concessions, mais pas à me faire prendre pour une truffe!!)

Steph: je sais bien mais je ne veux pas laisser tombé, et même si je dois partir, je suis déterminé à me faire entendre avant, vraiment...

leelouz: merci te tes conseils, mais envoyer une mise en demeure c'est quoi? je lui envoie juste une lettre recommandée avec AR lui demandant de bien vouloir faire les travaux? Et la DDASS elle peut intervenir la dedans, autant je leur envoie une copie aussi et je commence une procédure avec eux, ils m'on dis que c'était possible mais je sais pas si c'est efficace, ni les délais si c'est le mieux...

Je veux bien aller au tribunal, je suis près à prendre le temps et l'énergie pour cela, mais financièrement ça va pas être possible... L'ADIL (au téléphone) m'a dis que pour mettre mon loyer sur la caisse de dépôt et de consignation il fallait d'abord que le jugement soit rendu par le juge...

Je vais commencer par écrire un joli courrier recommandé, puis copie à la DDASS. Après au pire je file au tribunal si il joue le sourd (ce qu'il fera) et j'entame en parallèle une démarche à la DDASS, ça peut le faire ou pas?
je sais ça fait longtemps que j'aurais du m'y mettre...

merci à vous!

Par **Camille**, le **06/09/2006** à **09:18**

Bonjour,

[quote="laharta":3q1lk64w]

envoyer une mise en demeure c'est quoi? je lui envoie juste une lettre recommandée avec AR [u:3q1lk64w][b:3q1lk64w]lui demandant de bien vouloir[/b:3q1lk64w][u:3q1lk64w] faire les travaux?

[/quote:3q1lk64w]

Non, justement : "le mettant en demeure de..."

Juste quelques petites remarques en vrac et en passant.

Chauffe-eau HS : normalement, l'entretien est à votre charge (nettoyage et réglages, remplacement de petites pièces telles que joints et clapets). Généralement, les propriétaires imposent de conclure un contrat d'entretien, surtout si c'est un chauffe-eau à gaz. Là, ça devient un peu plus simple : chaque fois que votre prestataire vous dit que ça ne rentre pas dans le cadre du contrat, c'est à la charge du propriétaire (en gros). Bien sûr, si c'est au stade de changer carrément le chauffe-eau, c'est le proprio.

Isolation : pas de textes précis, sauf les limites du raisonnable (donc du déraisonnable)...

Pour les fenêtres, c'est plutôt un problème de vétusté qu'il faudrait invoquer. Remarque : chez moi aussi, par grand vent, fenêtres fermées, les rideaux bougent mais c'est volontaire, c'est le principe de la ventilation contrôlée (fentes de ventilation pratiquées d'origine dans les encadrements).

Vu le principe d'alimentation en eau, qui a la responsabilité de l'entretien du filtrage ?

L'alimentation du forage grève la facture EDF, mais vous ne payez pas de facture d'eau, donc. Une installation de pompage en 380V triphasé, ça doit pas être un petit modèle. A moins de vouloir alimenter tout le village, c'est vrai que ça semble un peu "surdimensionné".

Convecteurs électriques : même si ce n'est pas toujours simple à mettre en place, il y a des moyens plus économiques pour se chauffer.

C'est vrai qu'en étant locataire, ça limite un peu les solutions.

Au fait, si chauffe-eau électrique + convecteurs électriques + pompage eau + cuisinière électrique + lave-linge + le reste, pas forcément étonnant que vous ayez un contrat en 380V triphasé, suivant la puissance totale installée.

Par **Stéphanie_C**, le **06/09/2006** à **09:19**

[quote="laharta":195f7j11]Bin je n'ai pas changé de logement pasque simplement celui-ci n'est pas forcément cher pour la région et surtout difficile à trouver!! (Une maison indépendante dans le var à pas cher ça n'existe pas, j'ai 2 pièces et 40m² + terrain pour le prix d'un F2 en centre ville, et pour ça je suis près à faire des concessions, mais pas à me faire prendre pour une truffe!!)

Steph: je sais bien mais je ne veux pas laisser tombé, et même si je dois partir, je suis déterminé à me faire entendre avant, vraiment...

leelouz: merci te tes conseils, mais envoyer une mise en demeure c'est quoi? je lui envoie juste une lettre recommandée avec AR lui demandant de bien vouloir faire les travaux? Et la DDASS elle peut intervenir la dedans, autant je leur envoie une copie aussi et je commence une procédure avec eux, ils m'on dit que c'était possible mais je sais pas si c'est efficace, ni les délais si c'est le mieux...

Je veux bien aller au tribunal, je suis près à prendre le temps et l'énergie pour cela, mais financièrement ça va pas être possible... L'ADIL (au téléphone) m'a dit que pour mettre mon loyer sur la caisse de dépôt et de consignation il fallait d'abord que le jugement soit rendu par le juge...

Je vais commencer par écrire un joli courrier recommandé, puis copie à la DDASS. Après au pire je file au tribunal si il joue le sourd (ce qu'il fera) et j'entame en parallèle une démarche à la DDASS, ça peut le faire ou pas?
je sais ça fait longtemps que j'aurais du m'y mettre...

merci à vous![/quote:195f7j11]

Dans ta lettre par LRAR, tu mets bien en objet : mise en demeure de remettre le logement en état décent ou mise en demeure au propriétaire de mettre à exécution ses obligations légales Il faut que ce terme apparaisse bien.

Tu lui laisses un délai (par ex 10 jours) avant de procéder à une action judiciaire (à préciser aussi dans la lettre) : cela veut dire qu'avec ce courrier de mise en demeure, s'il n'a rien fait dans le délai imparti, tu peux te rendre au tribunal et commencer les démarches judiciaires, puisque tu auras tout fait avant de pouvoir utiliser cette voie.

Sinon pour l'appart, c'est vrai qu'on manque d'éléments, le sud c'est pas donné, mais bon l'état descriptif de l'appartement justifie aussi son prix je pense (insalubrité etc)... A mon avis quand il l'aura vraiment remis en conformité avec la loi, je pense que le proprio pourra s'aligner sur les autres loyers, et il va pas se gêner je pense.

Il aurait peut-être aussi fallu que tu agisses bien plus tôt, car au tribunal le propriétaire va te rétorquer que cela ne t'a pas trop dérangé durant plusieurs mois... Bon je ne pense pas que ça influe beaucoup, mais c'est dommage que tu aies attendu aussi longtemps alors que tu avais des voies de droit.

Bon courage !

Par lahartha, le 06/09/2006 à 22:24

oki, merci de vos précisions, donc "je mets en demeure" mon propriétaire de mettre à exécution ses obligations légales, avec un bref topo. Je pensais que la mise en demeure était une action plus lourde, genre avec un huissier, et qu'il y aurait des étapes avant. L'ADIL m'a bien dit de faire intervenir la DDASS, alors à quel niveau. Le vais les recontacter mais je pense faire ça avec une copie à la DDASS et ouvrir un dossier...

Camille: Maon chauffe-eau était tellement rouillé qu'il a percé, donc eau sur les circuits électriques, et là on comprend à quoi sert un fusible!

Pour les fenêtres, c'est plus un système de ventilation parfaitement incontrôlée crois moi! L'entretien du système de filtrage (des grosses particules uniquement) se résume à rincer deux petits filtres régulièrement, ce que je fais. Par forcément efficace mais je m'en accomode. La pompe à eau en triphasé à 58m sous terre est censée alimenter mes trois seuls points d'eau...

Pour les convecteurs je sais bien, mais c'est un bail meublé donc raison de plus pour que je ne fasse pas d'investissements coûteux.

Seule la pompe à eau est alimentée en triphasé, le reste est un circuit 220V classique.

Stéphanie: Non le sud c'est pas donné du tout! Le truc c'est que c'est pas vraiment un appart, mais plus un cabanon agrandi, viabilisé, une petite maison de 40m² au milieu des oliviers, et ça ne cours pas les rues! Je voulais garder cela à tout prix, quitte à faire des concessions, pas trop de vagues mais en retour j'ai eu que du pas bon. Aujourd'hui j'ai d'autres projets donc je compte quitter ce petit coin mais pas sans avoir dit un mot, d'autant que récemment mon propriétaire a encore fait preuve de toute sa considération à mon égard...

Pour le tribunal, je sais pas comment ça se passe, mais financièrement j'assumerai pas c'est clair...

Par **Stéphanie_C**, le **06/09/2006** à **23:22**

Si tu ne dépasses pas un certain plafond de revenus, tu peux prétendre à l'aide juridictionnelle. Je t'invite à aller demander un dossier de ce pas au tribunal, car c'est assez long. Tu pourras avoir un avocat sans payer les frais. Je pense que cela peut t'intéresser.

Par **Camille**, le **07/09/2006** à **13:00**

Bonjour,

[quote="laharta":1ljqm60e]

Camille: Maon chauffe-eau était tellement rouillé qu'il a percé, donc eau sur les circuits électriques, et là on comprend à quoi sert un fusible!

[/quote:1ljqm60e]

Y a pas photo. C'est plus de l'entretien.

[quote="laharta":1ljqm60e]

Pour les fenêtres, c'est plus un système de ventilation parfaitement incontrôlée crois moi!

[/quote:1ljqm60e]

Je m'en doutais un peu. Mais c'est bien sur la vétusté qu'il faut insister dans le courrier (et bien sûr ses conséquences)

[quote="laharta":1ljqm60e]

L'entretien du système de filtrage (des grosses particules uniquement) se résume à rincer deux petits filtres régulièrement, ce que je fais. [u:1ljqm60e]Par forcément efficace[/u:1ljqm60e] mais je m'en accomode.

[/quote:1ljqm60e]

A vue de nez tout à fait insuffisant. C'est notamment sur ce point que la DDASS aurait son mot à dire.

[quote="laharta":1ljqm60e]

La pompe à eau en triphasé à 58m sous terre est censée alimenter mes trois seuls point d'eau...

[/quote:1ljqm60e]

Je m'en doutais aussi. Me paraît surdimensionnée pour si peu. Bien sûr, si le proprio a déjà traîné des pieds pour un simple chauffe-eau...

Mais, ça mérite d'être signalé pour mémoire comme une inadaptation coûteuse à l'utilisation.

[quote="laharta":1ljqm60e]

Pour les convecteurs je sais bien, mais c'est un bail meublé donc raison de plus pour que je ne fasse pas d'investissements couteux.

[/quote:1ljqm60e]

Je pensais plus à des chauffages d'appoint qu'on peut rembarquer et réutiliser ailleurs (ou revendre)(ai eu aussi quelques soucis dans le même genre à une époque).

[quote="laharta":1ljqm60e]

Seule la pompe à eau est alimentée en triphasé, le reste est un circuit 220V classique.

[/quote:1ljqm60e]

Mais j'espère quand même, un seul abonnement et un seul compteur.

"Mettre en demeure", c'est simplement le contraire de "je vous prie aimablement de bien vouloir, dans votre immense bonté..."

Là, vous ne sollicitez plus, vous exigez...

Par **Mathilda**, le **03/04/2020** à **21:47**

Bonsoir Laharta,

Je sais que votre post date de très longtemps, mais je suis dans le Var aussi et exactement dans la même situation depuis 4 ans et demi...

Jusque là, afin de préserver des rapports corrects avec mes propriétaires qui vivent à 150m et travail tout autour de mon logement, je ne les ai pas trop sollicité. Mais de toute façon, chaque fois que je l'ai fait, j'ai récolter de belles paroles, mais aucune action. Lorsque je me suis installée fin 2015, ils m'ont dit que l'eau venait du puits, mais qu'elle était potable et il est vrai que je n'ai pas cherché plus loin sur le coup. Un an plus tard, un jour où je vais vérifier que tout fonctionne correctement au niveau du puits, je m'aperçois que les emplacements des 2 filtres de la pompe sont vides. Ils n'en mettaient déjà qu'un sur deux, et là, ils avaient tout enlevé. Du coup, je leur demande de bien vouloir remettre un filtre, et ma proprio me dit

naturellement "ha ! Mais l'eau, il ne faut plus la boire ! Elle n'est plus potable !" Invention parce qu'aucun contrôle sur la qualité de l'eau n'est fait. Je me suis donc mise à acheter des bouteilles d'eau. Plus tard, un matin en me brossant les dents, j'ai faillit rendre mon p'tit dej surprise de la puanteur de l'eau (odeur de fosse septique qu'aurait tourné). Je leur fais part du problème, leur façon de réagir ? Ils sont descendus jeter 3 pastilles de javel ou de chlore, et plus de nouvelles... Alors j'ai commencé à le pencher sur les textes car là n'était pas mon seul problème non plus. Je me suis rendue compte que je payais leur facture d'OM illégalement et au black (1200 euros jusque là), véranda inondée à chaque grosse pluie etc.... Cette fois, stop ! Et moi non plus je ne compte ni partir maintenant, ni me laisser faire. Jusque début 2020 ou j'ai eu de gros problèmes financiers, j'ai toujours toujours payés mon loyer (à ce jour je leur dois 300 balles, j'avais réussi à trouver du boulot, mais vu le confinement, tout a été suspendu). Locataire "d'un cabanon" ce qui est assez rare sur le marché, je pense que malgré tout, le prix du loyer est suffisamment important, c'est à eux de se bouger et de prendre connaissance des lois s'ils ne les connaissent pas. Hors de question de partir et de les laisser continuer tranquillement à mettre délibérément la santé de leurs locataires en danger et de les plumer. Je sais que cette situation va pourrir nos rapports et qu'à un moment ça risque de devenir insupportable, mais je partirai quand je l'aurais décidé.

Du coup, je vous avouerai que j'aimerais beaucoup savoir comment s'est terminée votre histoire, mais aussi, si cela n'est pas indiscret, le secteur ou vous viviez.... Je suis bien entendu preneuse de conseils quant à la marche à suivre ?.

Je vous remercie par avance.

Mathilda

Par **Lorella**, le **04/04/2020** à **10:42**

bonjour

Je n'ai pas eu le temps de tout lire, mais pour ce problème d'eau non potable, adressez-vous à la mairie et demandez le service d'hygiène.