

logement sans eau potable

Par **laharta**, le **15/01/2005** à **12:32**

Bonjour à tous !

J'habite actuellement une maison avec un bail meublé, il n'y a pas de raccordement à l'eau de ville. L'eau est amenée par forage, elle n'est apparemment pas potable car elle est très sale avec beaucoup de terre. Ne pas avoir d'eau potable c'est déjà pas très pratique mais c'est surtout que je suis en train de bousiller ma machine à laver avec une eau aussi terreuse (j'ai acheté la machine il y a deux mois en entrant dans le logement et elle montre déjà des défaillances à cause de l'eau).

Je voudrais savoir si un propriétaire a le droit de louer sans raccordement à l'eau de ville et avoir des détails sur ce genre de situation.

j'attends vos réponses avec impatience
merci d'avance à tous

laharta

Par **fabcubitus1**, le **16/01/2005** à **11:50**

Je crois que j'ai trouvé une solution : l'erreur sur les qualités substantielles de la chose.

Désolé de répondre si tard.

2 ou 3 petites questions qui nous empêchent de trouver une solution, parce que avec ce que tu as mis, on ne peut pas faire grand chose.

Ça fait longtemps que tu as pris le bail? Est-ce que le propriétaire de ta maison t'a informé de cela quand tu as pris le bail? Est-ce que tu lui en as parlé? Qu'est-ce qu'il t'a répondu?

Par **laharta**, le **16/01/2005** à **20:25**

Merci de ta réponse  (image not found or type unknown)

Je vais essayer de répondre au mieux à tes questions et essayer de donner quelques précisions : cela fait 3 mois que j'habite cette maison, lorsque je l'ai visité on m'avait précisé que j'avais de la chance car je n'aurais pas d'eau à payer car il s'agissait d'un forage (à ce moment là aucune précision n'avait été faite sur l'eau non potable), j'ai donc posé mon

préavis à mon ancien appart et réservée cette maison. Le jour de la signature du bail, il m'a été ajouté que l'eau serait terreuse au début car la pompe n'avait pas tournée régulièrement depuis un moment, et que je n'avais qu'à aller chercher de l'eau à la fontaine communale pour faire des réserves d'eau potable en attendant. Moi perso j'y connais rien alors je me suis pas posée de questions à la signature du bail (je crois même que ça m'a été précisé lors de la remise des clés quelques minutes après la signature du bail...) résultat cela fait trois mois que je n'est pas d'eau claire, et c'est pas faute d'avoir prévenu le proprio. Il m'avait dit qu'il mettrait des filtres, mais j'attends toujours.

Je tiens à préciser que ça fait deux mois que nous avons remarqué une fuite dans le toit de la maison qui inonde ma maison à chaque pluie, il est intervenu plusieurs fois lui-même, mais je crois qu'il est pas doué car la fuite demeure toujours. La maison n'est pas isolée avec des jours partout au plafond, portes et fenêtres, la maison est difficile à chauffer (18° dans la pièce principale et 12° dans les autres pièces). Le chauffe-eau électrique doit avoir une défaillance car il chauffe en permanence et nous totalisant 200€ de facture EDF en trois mois (alors que nous chauffons au bois et n'avons pas de TV ou autre truc qui bouffe de l'électricité). Je lui parle régulièrement de tout ces problèmes, mais il est à deux de tension, ne réagit que dix ans après et quand il finit par réagir c'est par ses propres moyens (jamais de professionnels)

Si je vous parle de tout cela c'est pour que vous ayez un maximum de données en main, sachant que je ne veux pas pourrir mon proprio avec un procès ou quoique ce soit dans le genre, je veux juste le faire réagir et/ou négocier une baisse de loyer ou autre (actuellement 550€/mois pour une maison de 40m²)

En attendant vos réponses
à très vite

céline

Par **fabcubitus1**, le 17/01/2005 à 15:35

Salut! Merci d'avoir été complète, ça nous (me, pour le moment) permet de mieux cerner l'environnement du problème et de pouvoir être plus précis.

Apparemment, il n'a pas l'air d'être de mauvaise foi, c'est déjà ça. Mais en même temps, il n'a pas l'air pressé. Pour l'eau, le mieux serait d'insister vraiment en le menaçant de faire quelque chose rapidement, parce que sinon tu partirais, étant donné que c'est pas agréable du tout de vivre dans de telles conditions.

S'il y a une fuite dans la toiture de la maison, c'est au propriétaire de réaliser ou faire réaliser les travaux nécessaires.

Pour le chauffage, je te suggère de demander à un professionnel de venir faire un devis et de l'envoyer au propriétaire. À mon avis, ce doit être dû au fait que l'eau est trop calcaire, ce qui abîme beaucoup le chauffe-eau, perce la paroi intérieure, peut-être qu'ici, ça a abîmé aussi les circuits électriques. De toute façon, il n'est pas possible d'acheter des pièces de rechange (électriques) pour un chauffe-eau, il faudra certainement le remplacer, demande en un résistant au calcaire notamment, généralement, ça dure 7, à 10 ans un chauffe-eau.

S'il ne réagit pas, envoie-lui une lettre en recommandé avec accusé de réception, il ne sera peut-être pas content, mais il devrait être surpris et réagir assez vite. N'hésite pas à lui dire tu

invoqueras des moyens de droit, ou que tu partiras de logement.

Es-tu prête à partir de ton logement s'il ne fait rien? Parce que je trouve que ça fait quand même cher comme loyer.

Par **laharta**, le 17/01/2005 à 18:15

:)

bonjour et merci pour tes conseils Image not found or type unknown

A vrai dire je ne suis pas prête pour partir de ce logement, j'habite dans le Var et ici c'est la crise du logement, il m'a fallu plus d'un an pour trouver un loyer pour une maison à moins de 900€, et là je paye le prix d'un appart t2 et si je part je sais que je ne trouverais pas l'équivalent ici... C'est pour ça qu'il m'est nécessaire d'avoir connaissance de quelques loies afin de pouvoir negocier avec lui soit il me vend sa maison, soit il me baisse le loyer et je fais les travaux moi meme, ou soit il se bouge le derche lol [b:cgfbklbn]Et pour argumenter la negociation il me faut savoir si il a le droit de louer un logement sans eau potable ?[/b:cgfbklbn]? Car même si c pas toujours facile à suporter de vivre dans cette maison ça l'est toujours plus que vivre à deux dans notre ancien logement de 15m² pour 400€... Vive le Var lol

merci d'avance

céline

Par **fabcubitus1**, le 17/01/2005 à 19:52

Ok, il faut donc que tu la joues soft, pour garder des bons contacts avec le propriétaire de ton logement.

En fait, dans le cas de la location, le grand principe pour la répartition des charges de chacun (propriétaire, locataire), le propriétaire est tenu aux grosses réparations, le locataire aux petites réparations, c'est-à-dire aux réparations d'entretien. Le principal problème, ici, apparament est celui de savoir si les réparations pour l'eau sont d'entretien, ou des grosses réparations.

Mais étant donné que l'eau n'a pas été mise à disposition dès le départ (consommable), c'est à lui de payer, d'effectuer les réparations.

Sinon, il faut que tu négocies pour faire baisser le prix du loyer. Tu peux afire valoir comme argument : l'eau (principalement) et les diverses réparations à effectuer, qui ne sont pas issuent de l'usage que tu fais de la maison, mais qui étaient déjà présentes quand tu as commencé à louer.

Par **Ben51**, le 17/01/2005 à 22:09

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000) impose à tout bailleur de délivrer un logement décent à son locataire.

Dans le cas d'un logement qui ne serait pas "décent" dans le sens de la définition du décret du 30 janvier 2002 ([lien](#))

Si aucun accord à l'amiable n'est trouvé entre les deux parties, le juge déterminera la nature et le délai d'exécution des travaux qui resteront à la charge du bailleur. En effet, le locataire est en mesure d'exiger, devant le juge si nécessaire, que son logement soit doté des éléments minimum de décence. Ainsi, un arrêté d'insalubrité peut entraîner une suspension du paiement de loyer jusqu'à réalisation des travaux, une prorogation du contrat de bail, voir une obligation d'hébergement (en cas d'insalubrité réparable) ou de relogement (en cas d'insalubrité irréparable) de la part du bailleur ! Le juge a le pouvoir également de réduire le loyer du logement qui avait été jugé indécemment élevé.

En ce qui concerne le décret précité, il est notamment précisé que :

- :wink:

Image not found [url]

Par **laharta**, le **17/01/2005** à **22:46**

Merci fabcubitus et Benji pour ces réponses très complètes !

Juste une dernière petite question : est ce que tout ces textes concernent aussi les bails meublés d'un an renouvelable ?

Merci pour tes astuces pour régler mon problème à l'amiable, d'une je ne cherche pas d'ennuie à mon proprio, et de deux je ne voudrais pas qu'il refuse de me renouveler mon bail

quand il en sera question... Image not found or type unknown

merci pour tout

céline

Par **Ben51**, le **18/01/2005** à **19:58**

oui, d'après la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (entre bailleurs et locataires), les logements meublés sont concernés pour ce qui est des dispositions sur les logements décents

:wink:

Bonne chance dans tes négociations Image not found or type unknown

Par **laharta**, le **19/01/2005** à **17:44**

Merci à tous pour tout vos renseignements !

Je vais parler de tout ça avec mon proprio et je vous tiendrez au courant prochainement du déroulement de cette affaire...

Merci encore

:)

céline Image not found or type unknown

Par **Ahmed**, le **19/01/2005** à **19:56**

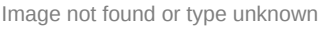
L'installation de l'eau courante a été jugé obligatoire, par la jurisprudence.

Par **jeeecy**, le **19/01/2005 à 21:28**

[quote="Ahmed":3mwbei50]L'installation de l'eau courante a été jugé obligatoire, par la jurisprudence.[/quote:3mwbei50]
tu n'aurais par l'arrêt sous la main par hasard?

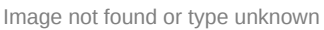
merci
Jeeecy

:P

PS : ca faisait longtemps qu'on t'avait pas vu... 

Par **Ahmed**, le **19/01/2005 à 21:52**

Salut jeeecy, rien de grave, quelques coupures de connexion intempestives, m'empêchant de

"poster" ! 

Voici les references de l'arrêt JCP 2005 II 10000 (n°1 p 27), il s'agit de l'arrêt en date du 15 décembre 2004 rendu par la 3ème chambre civile.

Un arrêt très important : " le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulère, de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ; [b:31i0el3i]cette exigence impose [/b:31i0el3i] son alimentation en eau courante.

:)

A fortiori "propre" : c'est le bons sens, pour ainsi dire ! 

Par **Olivier**, le **19/01/2005 à 22:25**

je rajoute ici (même si ça n'a pas un rapport direct) que le notaire qui oublie de signaler le non raccordement en eau potable lors de la vente de l'appartement ou de l'immeuble engage sa responsabilité (y'a un arrêt dans l'un des derniers numéros du JCP N 2004 qui traite du raccordement aux égouts mais à mon avis ça s'applique aussi, dès que j'ai 5 minutes je vous le retrouve si ça vous intéresse...)

PS : welcome back ahmed !

Par **laharta**, le **05/02/2005** à **12:01**

Bonjour à tous,

C'est de nouveau moi ! Les négociations à l'amiable ayant totalement échouées, je viens à vous pour savoir comment démarer une procédure pour l'insalubrité de mon logement sans que les frais d'avocat ou autre soit à ma charge ? En effet, nous avons essayer de negocier une baisse de notre loyer et nous sommes tombés sur un refus catégorique, juste les mots "baisse de loyer à envisager" et nos propriétaire nous ont proposer de déguager si on n'était pas content... que faire ? N'ai je d'autre choix que de partir, ou existe il une possibilité pour démarer une procédure non couteuse ?

J'attends votre réponse avec impatience, car d'ici ce soir je dois donner une réponse aux propriétaires soit pour le paiement du loyer de ce mois ci soit pour leur confirmer mon départ...
:cry:

Merci d'avance Image not found or type unknown

céline

Par **fabcubitus1**, le **05/02/2005** à **12:27**

Salut!

Ne te laisse pas faire par ce propriétaire impénitent.

Imprime ce que Ben51 t'a mis dans son message du 17 janvier et montre lui (en enlevant bien sûr les trucs genre "Salut", et tout et tout).

Et explique lui bien qu'il peut avoir des aides pour faire les réparations nécessaires. Et que s'il n'est pas d'accord, tu vas au tribunal demander une injonction de faire.

Pour la procédure d'injonction de faire, tu auras des frais d'huissier à avancer, mais ils seront remboursés par ton propriétaire s'il perd (si le juge est d'accord avec ce que tu avances comme arguments).

T'as qu'à dire à ton propriétaire qu'il a le choix entre faire les réparations avec des aides tout seul de sa volonté propre, ou le faire suite à la décision du juge, en payant des frais en plus (au moins 80 euros).

En attendant, je pense que tu devras payer ton loyer, si quelqu'un peut confirmer.

Par **Ben51**, le **06/02/2005** à **23:25**

Oui effectivement, quoiqu'il adienne, ne pas payer son loyer constitue une infraction qui pourrait se retourner contre toi, et ce même si le bailleur est lui-même en infraction ! Le moyen est de verser le loyer non pas au bailleur, mais à la caisse des dépôts et consignation

jusqu'à ce que celui-ci mette la maison en conformité avec la loi ...

Autrement, tu peux contacter la DDAS (Direction Départementale des Affaires Sanitaires) de ton département pour savoir la procédure à suivre dans ton cas ...

De toute façon, comme la expliqué fabcubitus1, le défaut de décence du logement peut être invoqué à tout moment par le locataire devant les tribunaux si le propriétaire refuse de réaliser les travaux demandés par le locataire. A défaut de réalisation des travaux dans le délai qu'il aura fixé, le juge pourra réduire le montant du loyer.

Il faut donc que tu lui adresses une lettre de mise en demeure, en recommandé avec accusé de réception, précisant qu'il doit procéder aux réparations nécessaires (pour être en conformité avec la loi) dans un délai donné qu'il t'appartient de préciser, et qu'à défaut de toute action de sa part dans ce délai, et dans la mesure où vous n'avez pas pu parvenir à un accord amiable, tu seras contrainte d'entamer une procédure plus coercitive en faisant valoir tes droits en justice (ce qui entraînera irrémédiablement des frais supplémentaires qui seront au final à sa charge étant donné qu'il est en infraction).

Par **laharta**, le **27/03/2005** à **12:11**

Bonjour à tous !

Désolée de cette absence prolongée mais des problèmes électriques sont venus se rajouter et je ne pouvais plus me connecter pour vous tenir au courant de la situation... et merci beaucoup pour vos réponses précédentes...

Je n'ai toujours pas osé trainer mon proprio en justice, je voulais vraiment essayer de le persuader que l'amiable c'était une solution des meilleures, malheureusement il se croit tout permis et me dit que je n'ai qu'à partir si ça me pose des problèmes de vivre comme ça. Evidemment je n'ai pas l'intention de partir vu la crise du logement ici dans le var. Cette nuit il a plu et la toiture qui était censée être réparée... bin on c'est aperçue qu'elle ne l'était pas et nous voilà reparti dans la traversée de bassine dans la maison. Prise de colère j'ai failli l'appeler et le réveiller à 4h du mat, comme je venais de l'être en recevant la pluie sur la tête en plein sommeil... Mais après mûre réflexion j'ai préféré l'appeler cet après-midi quand ma colère serait passée. Mais une idée me turlupine, sachant que c'est un bail d'un an meublé reconductible en octobre, a-t'il le droit de me virer avant et si oui dans quelles conditions ? Car moi qui le croyais jusqu'à présent honnête mais juste un peu lent je m'aperçois qu'il me prends pour une tanche, le seul mois où l'on a eu du retard dans notre loyer (le mois dernier) il nous a téléphoné et nous a parlé limite comme des malpropres, et depuis mon dernier post, toutes tentatives de négociations c'est terminé de la même façon "si vous êtes pas content déménagés"... Une autre question me pose problème... Comment ça se passe si il ne veut pas renouveler notre bail ? a-t'il le droit de nous le dire au dernier moment ou la loi prévoit-elle un préavis dans ces cas-là aussi ? Je ne voudrais pas qu'ils me fassent payer mon insistance car ils ont pas l'air fin du tout...

:?:

Donc je résume mes deux questions.... Image not found or type unknown

1- a-t'il le droit de nous virer à n'importe quel moment avant la date d'anniv du renouvellement sachant que c'est un bail d'un an reconductible ?

2- comment ça se passe à la date d'anif si il ne veut pas renouveler ?

Vos réponses me serviront à savoir si oui ou non je prends un risque en faisant intervenir la DASS ou pas, car n'ayant pas les moyens pour un avocat je penche pour la DASS qui gere apparemment les maison insalubre (je rapelle -> des fuites dans le toit depuis 6 mois, l'eau du robinet vient du puits et elle est terreuse et rien ne me couvre d'avoir de l'eau pour me laver cet été en pleine secheresse, l'électricité n'est pas aux normes et en plus la barake n'est pas isolée... voilà ça c'est fait lol)

en espérant vos réponses :)

je vous remercie de votre attention 

céline

Par **Ben51**, le **28/03/2005 à 19:42**

Le proprio ne peut pas résilier le bail comme bon lui semble. Non seulement il y a un préavis, mais en plus il ne peut le faire que dans des cas bien déterminés. En effet, si il souhaite récupérer son logement à la fin du bail (et non en cours de bail), il peut le faire mais uniquement dans 3 cas :

- soit pour occuper le logement à titre de résidence principale pour lui-même ou sa famille :

Il peut le reprendre pour l'habiter lui-même, ou le faire habiter par son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS, son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin. Il doit donner congé au locataire en précisant le motif ainsi que les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise.

- soit pour le vendre :

Dans ce cas, le locataire a la priorité pour l'acheter. Le propriétaire doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. L'offre de vente doit reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989. L'offre de vente est valable pendant les deux premiers mois du préavis légal.

Si le locataire accepte l'offre de vente, il dispose alors d'un délai de deux mois pour réaliser la vente à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire (le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois lorsque le locataire indique qu'il recourt à un prêt). Si à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, le locataire doit quitter le logement.

Si le locataire n'a pas accepté l'offre dans les deux premiers mois du préavis légal, il doit quitter le logement au plus tard à l'expiration du bail.

- soit pour un motif sérieux et légitime :

Le non-respect en cours de bail par le locataire de l'une de ses obligations (retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage...) peut notamment constituer un motif légitime et sérieux pour donner congé. Le congé doit indiquer le motif allégué.

Quel que soit le motif du congé donné par le propriétaire, si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, il ne paie que le loyer et les charges correspondant au temps pendant lequel il a effectivement occupé le logement.

Quelle que soit son intention (proposition de nouveau bail ou de renouvellement ou congé), le propriétaire doit impérativement informer le locataire par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, au moins six mois avant la fin du bail pour les locations nues, trois mois pour les locations meublées.

Quoi qu'il en soit, il est clair et certain qu'il est responsable pour les fuites dans le toit, l'eau et l'électricité ... On croirait même un cas pratique fictif regroupant toutes les fautes que peut

commettre un propriétaire et inventé exprès pour les étudiants ... Donc, ne te laisse pas faire !

Par **laharta**, le **28/03/2005 à 22:55**

merci ben51 pour tes précieux renseignements !!

donc je resume pour voir si j'ai bien tout compris :

- mon proprio n'a pas le droit de me virer avant le renouvellement du bail ?
- et si il ne veut pas renouveler mon bail d'un an meublé il doit le faire trois mois avant la date d'anniversaire et pour une raison bien précise soit il veut l'habiter, soit il la vend, soit j'ai pas assuré par rapport à mes engagements décrits dans le bail ? Sinon il est obligé de renouveler mon bail ?

donc en aucun cas si demain je lui tel en m'ernervant (parceque jusque là j'essayais l'amiable gentille) et en le menaçant une fois pour toute de prevenir la dass si il réagit pas, il n'a aucun moyen de me dire de déguager avant la date d'anniverssaire et sans préavis de trois mois avant cette date ?

ai je bien tout compris avant de faire une betise ? désolée d'etre aussi insistente mais j'ai tellement peur de me retrouver à la rue, parceque je n'aurais pas tout prévus ou pas tout

compris... Image not found or type unknown

merci encore pour tout ben51 c'est sympa de ta part d'avoir pris le temps de répondre à toutes ces questions qui me travaillent !

céline

Par **nerisson**, le **23/11/2011** à **06:02**

Cet histoire étant assez ancienne je me permet de demander ce qui s'en es suivit.
Car je suis dans le même cas, j'ai loué une maison à aurillac(15) lors de la prise du logement le bailleur via son agence nous a assuré que l'eau potable arrivée sauf au niveau des toilettes qui été alimenté par une source via une réserve. Hors au bout d'un moi étant malade en permanence (gastro) nous en avons parlé à un voisin du hammeau qui nous à dit que toutes la maison ainsi que la maison d'à coté (même bailleur) était alimenté par la même sources.

l'ayant mentionné à l'agence il nous ont dit qu'il n'était pas au courant.

Après plusieurs prise de renseignement, nous nous sommes aperçu que la bailleur était au courant depuis des années (dossier DASS, depuis 1989).

Nous assurant qu'il allé faire les travaux de raccordement au réseau qui ce trouve à 200m, l'agence nous à jamais fourni de preuve de leurs actions, malgré une lettre recommandé leurs demandant ceci.

Suite à leurs refus, nous avons fait appel à la DASS, qui nous ont envoyé les services de la mairie pour faire les constatations, elle va déclarer le logement insalubre (j'attend le courrier à l'heure actuel).

De plus le service eau de la communauté d'agglomération du bassin d'aurillac qui gère le réseau était au courant depuis des années, et ne l'on jamais signalé au services sanitaires.

Sachant que le bailleur via l'agence immobilières n'ont en aucuns cas le droit de loué un logement sans eau potable peut-on demander des dommages et intérêt, ainsi que le suivit des travaux si il y a, ou de l'obligation de les faire.

Pour information complémentaire cet réserve alimente notre maison (nous occupons le 1er étage et le RDC un autre locataire), une maison à coté et une grange. Tout ceci appartient au même propriétaire. L'état de la réserve est dégeulasse (eau marron lors de forte pluie, pas de filtre pour la prise de l'eau, couvercle en bois (pourri), pas d'eau lorsqu'il ne pleut pas pendant un certain temps.

Peut on obligé l'agence à nous fournir des bouteille d'eau potable gratuitement en attendant les travaux ainsi que le nettoyage de cette réserve à leur frais bien sur.

Par **Camille**, le **23/11/2011** à **10:48**

Bonjour,

laharta n'ayant plus reparu sur le forum depuis 2006, pas même pour nous dire comment ça s'était terminé, ne comptez pas trop dessus.

Dans votre cas, qui est votre interlocuteur direct pendant le déroulement du bail ? L'agence immo a le rôle de gestionnaire du bien ou n'a-t-elle servi que comme intermédiaire pour la signature ?

De toute façon, dans votre cas, puisque rien ne semble évoluer, je dirais : direction un avocat. Parce qu'en cas d'assignation, ne pas se tromper de cible. Normalement le proprio bailleur réel.

ET pas...

[citation] le service eau de la communauté d'agglomération du bassin d'aurillac qui gère le réseau était au courant depuis des années, et ne l'on jamais signalé au services sanitaires. [/citation] dont ce n'est pas la mission.

Pour les bouteilles d'eau potable, voir avec la mairie. C'est en principe au maire à prendre les mesures d'urgence en cas de danger sanitaire après mise en demeure, à charge pour lui de se retourner vers le proprio pour se faire rembourser les frais, si ce dernier ne s'exécute pas spontanément.