



Moisissures - Conflit bailleur

Par **Maeva90**, le **31/12/2014 à 00:37**

Bonjour,
Je vais vous exposer le problème face auquel nous sommes en espérant que vous pourrez nous apporter un peu d'aide.
Nous avons emménagé dans notre appartement le 1er septembre 2011. Celui-ci est un deux pièces de 48m² dans lequel nous vivons à deux. Jusqu'en octobre 2013 nous n'avons eu aucun soucis.
En octobre 2013 ont commencé à apparaître des moisissures dans les coins de la chambre et du salon donnant sur l'extérieur. Nous avons immédiatement prévenu l'agence qui gère l'appartement. Celle-ci nous a demandé de lui envoyer des photos ce que nous avons fait très rapidement. En ayant vu les photos elle nous a dit qu'il s'agissait de phénomène de condensation et que nous devions nettoyer les moisissures avec de la javel et que nous devions plus aérer et chauffer le logement.
Le logement que nous avons a un chauffage central au fioul et un des radiateurs, celui du salon ne s'éteint pas, même lorsque nous le mettons sur la position 0. Il n'a jamais fonctionné mais malheureusement nous ne l'avons pas signalé avant cette année car jusqu'ici cela ne nous dérangeait pas puisqu'il faut de toute façon chauffer. Nous aérons également la chambre et le salon tous les jours.
Nous avons alors nettoyé les moisissures comme cela nous avait été demandé mais il fallait le faire toutes les deux semaines. Nous avons également acheté trois bacs déshumidificateurs : deux pour la chambre et un pour le salon, la chambre étant la pièce la plus touchée.
L'agence nous avait dit qu'elle passerait voir une fois que nous aurions nettoyé mais elle n'est pas venue.
Cette année, les moisissures sont réapparues au mois d'octobre. Cette fois-ci nous avons décidé de ne plus nettoyer et de quitter le logement. Nous avons tout de même signalé, de nouveau, le problème à l'agence et avons du menacer à plusieurs reprises de saisir le service de salubrité de la ville pour qu'ils se déplacent. La gérante de l'agence est donc venue sans aucun appareil ni personnel du bâtiment et a déclaré qu'il s'agissait d'un phénomène de condensation. Elle nous a de nouveau reproché de ne pas assez aérer (alors que nous aérons tous les jours) et a constaté qu'effectivement le chauffage ne pouvait pas s'éteindre. Elle nous a également reproché de faire sécher notre linge. Nous le faisons sécher dans la salle de bains, en laissant le plus

possible la porte fermée et la salle de bains n'a pas une seule moisissure. Elle nous a, de plus, dit qu'il s'agissait de ponts thermiques.rnSuite à sa visite nous sommes allés voir les services de salubrité de la ville mais ceux-ci n'interviendront pas de si tôt.rnNous avons également contacté le syndic de l'immeuble qui a fait venir une entreprise pour déterminer d'où venait cette humidité. Cette entreprise n'a pas pu accéder à la terrasse qui se trouve juste au dessus des moisissures de la chambre. Celles-ci s'étendent sur tout le plafond à partir du mur extérieur jusqu'à 1,50 m. Elle a confirmé qu'il s'agissait d'un phénomène de condensation dû à une mauvaise isolation et à une ventilation fixe. Elle nous a également dit qu'aérer était à double tranchant puisque cela refroidit encore plus les zones froides sur lesquelles se dépose la condensation qui provoque les moisissures. Elle nous a enfin dit que la seule solution était de quitter le logement car le problème reviendrait de toute façon.rnNous avons également contacté une allergologue qui est venue constaté les dégâts et qui a jugé que l'appartement était dangereux pour la santé.rnNous avons également contacté notre assureur qui n'interviendra pas car nous avons désormais quitté notre logement et que conformément à a convention CIDRE ce n'est plus à eux de s'occuper du problème mais à l'assurance du propriétaire.rnDepuis notre départ du logement le 6 décembre nous avons pu faire venir une entreprise de rénovation qui a indiqué dans son devis qu'il faudrait installer une ventilation adéquate et qu'il faudrait isoler par l'extérieur afin d'éliminer les ponts thermiques.rnNous avons pu bénéficier des nouvelles dispositions de la loi ALUR et donc d'un préavis réduit. Nous rendons les clefs le 2 janvier à 9h ce qui ne nous facilite pas les choses.rnNous savons dores et déjà que les choses vont mal se passer car l'agence nous demande déjà de payer la recherche de fuite, qui n'est jamais à la charge du locataire aux dires de notre assurance, et qui va nous demander de payer la remise en état des lieux.rnSi vous aviez quelques idées, celles-ci sont les bienvenues.rnrnMerci d'avance

Par **Tisuisse**, le **31/12/2014 à 06:56**

Bonjour,rnrnContacter l'ADIL de votre secteur ainsi que les services d'hygiène de votre préfecture. Par ailleurs, l'aide d'un avocat spécialisé ne me paraît pas superflue.

Par **aliren27**, le **31/12/2014 à 07:29**

bonjour,rnsauf si un arrêté d'insalubrité a été rendu, vous n'avez pas droit au préavis réduit, puisque la loi ALUR ne s'applique pas dans votre cas (mis a part si vous êtes en zone tendue ou bénéficiaire d'un logement social)rnDonc, 3 mois de congés a donner par LRAR et vous pouvez partir a tout moment durant cette période, mais vous restez redevable du loyer et des charges durant tout le préavis, sauf si relocation entre temps.rnrnCordialement

Par **Lag0**, le **31/12/2014 à 09:34**

Bonjour,rnConcernant votre problème de moisissure, vous nettoyez tout correctement avant l'état des lieux. Si aucune trace n'apparaît, rien ne sera noté sur l'état des lieux et rien ne pourra vous être reproché. Si les moisissure réapparaissent après, ce n'est plus votre problème...

Par **Lag0**, le **31/12/2014 à 09:37**

[citation]sauf si un arrêté d'insalubrité a été rendu, vous n'avez pas droit au préavis réduit, puisque la loi ALUR ne s'applique pas dans votre cas (mis à part si vous êtes en zone tendue ou bénéficiaire d'un logement social) [/citation]
De toute façon, l'article 15 de la loi 89-462 (qui régit le congé et le préavis) n'est pas cité dans l'article 14 de la loi ALUR. Le bail étant antérieur à mars 2014, c'est donc l'ancien article 15 qui s'y applique. La loi ALUR n'a donc rien changé ici...

Par **Maeva90**, le **31/12/2014 à 10:48**

La loi ALUR permet un préavis réduit "Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile" (article de la loi)
Cette loi s'applique aux contrats passés après son entrée en vigueur.
Nous avons conclu notre contrat de bail fin août 2011 pour une durée de trois ans tacitement reconductible. Le bail a ainsi été tacitement reconduit fin août 2014 soit après l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Et un contrat de bail reconduit étant un nouveau contrat parfaitement identique à l'ancien, la loi ALUR s'applique. Nous avons transmis un certificat médical et le préavis réduit a été accepté par notre bailleur.
Cordialement.

Par **Maeva90**, le **31/12/2014 à 10:51**

Pour le nettoyage des moisissures, cela laissera des traces de toute façon, nous avons nettoyé pendant un an et il y avait toujours la marque des moisissures au plafond, une grosse tache.
Mais merci

Par **Lag0**, le **31/12/2014 à 10:51**

Effectivement, je n'avais pas fait attention que la reconduction avait eu lieu en août 2014...

Par **Lag0**, le **31/12/2014 à 10:54**

[citation]Pour le nettoyage des moisissures, cela laissera des traces de toute façon, nous avons nettoyé pendant un an et il y avait toujours la marque des moisissures au plafond, une grosse tache. [/citation]
Dans ce cas, il vous faudra refaire la déco (peinture) pour faire disparaître les traces. Sinon, le bailleur pourra vous retenir le coût de la réfection sur votre dépôt de garantie.

Par **aliren27**, le **01/01/2015 à 09:37**

Bonjour Lag0, pouvez vous me dire ou il est mentionné dans la loi ALUR, que les baux tacitement reconduits entraînent dans le même cadre que ceux signés après le 27/03/2014 ?
Cordialement

Par **Lag0**, le **01/01/2015 à 11:24**

Bonjour aliren27, Voir le message de Maeva90 qui l'explique.
La reconduction d'un bail équivaut à un nouveau bail, et cela depuis toujours. Ce n'est pas lié à la loi ALUR.
Par exemple, auparavant, la solidarité cessait à la reconduction du bail, pareil pour les cautions à durée indéterminée qui prenaient fin (si résiliée par la caution), à la reconduction du bail, ceci, justement parce que le bail reconduit est considéré comme un nouveau bail.
D'ailleurs, quand on parle du "bail en cours", on parle du bail jusqu'à la prochaine reconduction.
En fait, c'est le cas pour tous les contrats à reconduction, pas seulement les baux, par exemple les contrats d'assurance...

Par **aliren27**, le **02/01/2015 à 09:32**

bonjour Lag0, [citation] Voir le message de Maeva90 qui l'explique [/citation]
ce n'est pas parce que Maeva90 explique, que c'est vrai...
Pour moi un bail qui n'est pas dénoncé par l'un ou l'autre est reconduit, ce n'est pas un nouveau contrat, mais le contrat initial qui se poursuit.... Comme un contrat d'assurances.... même numéro donc, même contrat...
J'attends la réponse des avocats à qui j'ai posé la question et je reviendrai vous donner la réponse même si j'ai tort.
En attendant, je vous présente mes meilleurs vœux pour
2015
Cordialement

Par **Lag0**, le **02/01/2015 à 11:26**

[citation] ce n'est pas parce que Maeva90 explique, que c'est vrai... [/citation]
Sauf qu'ici, c'est bien vrai...
Et c'est vrai pour tous les contrats.
Je vous parlais des assurances justement parce que c'est un sujet d'actualité. La loi permettant de résilier quand bon vous semble entre en application. Mais pas pour les contrats en cours. C'est à dire qu'il vous faudra attendre la prochaine reconduction (donc les effets d'un nouveau contrat) pour en bénéficier. Ainsi, ceux qui ont une échéance proche du 1er janvier vont en bénéficier tout de suite, en revanche, ceux pour qui le contrat s'est reconduit en décembre devront attendre un an pour en bénéficier...