



## Chauffage, isolation et salubrité de mon appartement

Par **Bartaba**, le **22/11/2010** à **11:27**

Bonjour,

je loue un appartement de 85 m<sup>2</sup> en ville, j'ai un soucis de chauffage, en effet tous les radiateurs des lieux ont plus de 15 ans (type "grille-pain" électrique). Les fenêtres sont vétustes : châssis en bois usé et vieux survitrage aluminium : il suffit de mettre sa main devant les joints pour sentir l'air extérieur passer sans problème. L'alliance de ces deux éléments rend l'appartement impossible à chauffer décemment sans se ruiner. Mon propriétaire est venu constater avec un expert de la société Maisoning, ceux-ci m'ont dit qu'ils ne changeraient pas les fenêtres mais poserait un joint autour du cadre de chacune des fenêtre hors celles-ci coinent déjà de part l'usure, j'ai l'impression qu'on me joue de la flûte pour parler poliment. L'année passé j'ai du payer un redressement EDF de 670 euros car l'hiver fut rude et j'avais décider de laisser les radiateur allumer à 2/3 sur 5 en permanence pour éviter les ponts thermiques.

Un point joue en ma faveur : la cours intérieure de l'immeuble est infestée de pigeon : il y a un pigeonnier inaccessible pour moi contre le mur au deuxième étage entre 2 de mes fenêtres, depuis peu je ne peux plus ouvrir un volet dans ma chambre le coffrage accueillant le volet fermé est bouché par des nids ou des cadavres probablement car des mouches commencent à sortir par la lanière d'enroulement. Le propriétaire m'a confié la clé du grenier où sont stockés les coffrages de volets pour simplifier l'accès des hommes d'entretien. Le grenier est rempli de cadavre et de fientes, il n'est donc plus "étanche", j'ai pu constater également que par endroit on voyait les ardoise sous le plafond, donc les combles ne sont pas isolées... ce qui pourrait plaider en ma faveur pour qu'il fasse changer les fenêtres peut-être (et nettoyer aussi accessoirement). Que pensez-vous de ma situation et vers qui puis-je me retourner svp ? D'avance, un grand merci à vous.

Par **chris\_Idv**, le **22/11/2010** à **14:28**

Bonjour,

Le bailleur est responsable du maintien en bon état du bâtiment loué mais n'est pas responsable de l'éradication des pigeons qui, de surcroît, sont souvent une espèce protégée (renseignez vous auprès de votre mairie).

Concernant les joints d'étanchéité des fenêtres le bailleur accepte déjà de les prendre à sa charge.

Si un changement des fenêtre s'inscrit dans le cadre d'économies d'énergie dont vous serez directement bénéficiaire en qualité de locataire alors le bailleur sera en droit d'augmenter votre loyer.

Source: [http://www.leparticulier.fr/jcms/c\\_84084/le-bailleur-peut-reclamer-au-locataire-les-travaux-d-economie-d-energie](http://www.leparticulier.fr/jcms/c_84084/le-bailleur-peut-reclamer-au-locataire-les-travaux-d-economie-d-energie)

Cordialement,

Par **Bartaba**, le **22/11/2010** à **14:32**

Merci pour ces précieuses informations.

Par **mimi493**, le **22/11/2010** à **15:52**

Attention, oui le bailleur peut demander une contribution pour les travaux mais à condition que le locataire ait accepté !

Depuis combien de temps êtes vous locataire ?

Les joints des fenêtres sont des réparations locatives (c'est au locataire de les remplacer quand ils sont usés). donc c'est bien que le bailleur accepte de les prendre en charge. Malheureusement, le chauffage électrique a été installé dans de l'ancien non isolé entraînant une forte dépense d'électricité, on doit faire attention avant de louer. Le bailleur n'a aucune obligation d'isoler, sa seule obligation est que le logement soit muni d'un chauffage suffisant, ce qui est le cas.

Je vous suggère

- des rideaux occultants et isolants (ils sont en plastique exprès, ça sert aussi contre le soleil l'été)
- un chauffage portatif à gaz : ça permet de donner un coup de chauffe avant de mettre les radiateurs électriques évitant la dépense de montée de chaleur et évitant de laisser les radiateurs si haut en votre absence.

Concernant la nuisance des pigeons : le bailleur doit assurer la jouissance paisible des lieux

loués. Il lui appartient donc de faire le nécessaire pour que vous n'ayez plus ces nuisances. Le conseil d'aller en mairie est à suivre car si le grenier a des cadavres d'animaux, il y a un gros problème d'hygiène et sanitaire (zoonoses transmissibles à l'homme, parasite de type tique, l'argasse, virulents pour l'homme). Demandez à ce que des agents du service d'hygiène viennent constater.

Par **Bartaba**, le **22/11/2010 à 16:01**

Concernant les joints, le soucis c'est que de multiples couches de peinture ainsi que l'usure naturelle des fenêtres les rendent difficiles à ouvrir et fermer donc je suis curieux de voir ce qu'une épaisseur supplémentaire va donner... Peut-être existe t il des joints particuliers se fixant de manière différente ? En tout cas merci pour ce complément d'information, je vais rapidement contacter ma mairie.

Par **mimi493**, le **22/11/2010 à 16:13**

Alors là, essayez de négocier avec le bailleur : décapage des fenêtres et peintures (qu'il paye le matériel, y compris le joint et vous faites le travail, incluez dans la négo que le décapage se fasse chimiquement, n'oubliez pas l'enduit). Rappelez qu'il doit le clos donc que les fenêtres doivent correctement fermer

Par **Bartaba**, le **22/11/2010 à 16:23**

Ok, merci encore !