



[Location] Moisissures sur l'EDL d'entrée

Par **Locataire77_1**, le **26/08/2013** à **19:12**

Bonjour,

je remercie d'ores et déjà d'avance celles et ceux qui auront pris le temps de lire ! (même si aucune réponse n'aurait pu être apportée ;)).

J'ai essayé de chercher, mais en vain, des informations sur les éventuels devoirs des propriétaires lors d'une location.

[s]Contexte :[/s]

Sur l'état des lieux (EDL) d'entrée étaient indiquées des moisissures (ainsi que sur l'état des lieux de sortie de l'ancien locataire). Après quelques messages à l'agence qui gère mon cas, un de leurs agents est passé chez moi, a pris quelques photos et est reparti en me disant qu'il n'était pas normal que j'aie pu rentrer sachant que les moisissures étaient déjà présentes et qu'elles étaient indiquées sur l'EDL, et de les recontacter deux semaines plus tard, car ils étaient assez lents à la réaction.

[s] Ce que j'ai fait :[/s]

- J'ai attendu un mois et relancé plusieurs fois depuis (4 messages électroniques consignés dans leur serveur, *a priori* et à défaut dans ma boîte mail, mais je ne pense pas que les mails soient recevables juridiquement).
- Je les ai appelés récemment et on m'a dit qu'on relancerait le syndicat des propriétaires et que l'agence n'avait aucun autre pouvoir.

[s]Ce que j'ai trouvé et lu, par ailleurs :[/s]

- *que du vinaigre blanc à intervalle de 10 jours pourrait être efficace ?* Mon problème, c'est que les moisissures ne semblent pas uniquement superficielles : un trou d'environ 2 cm de diamètre a été percé par ces moisissures, sur au moins 3 cm de profondeur je dirais...

- *est-ce un problème d'aération ? ?* Je ne sais pas. Je n'ai pas l'impression que les moisissures prennent vraiment du terrain, et j'aère assez souvent l'entrée, où se trouve la moisissure. Par contre dans la deuxième salle, où se situe le chauffe-eau, il n'y a pas d'aération et je ne l'ouvre que très rarement (mais là encore, pas d'évolution apparente de la moisissure).
- *envoyer un AR au bailleur pour l'informer de la situation ?* certainement la prochaine chose que je vais faire, en demandant d'abord la résidence du bailleur comme l'indique l'article 2 de la loi 89-462 (06/07/89) : [citation]Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :
-le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;[/citation].
- *voir avec les services d'hygiène et/ou DDASS du département ?* j'irai également les voir pour plus de renseignements sur ces nouveaux immeubles (septembre 2010), et pour mieux connaître les moisissures.

[s]Questionnements :[/s]

- Que suis-je donc en droit d'attendre du propriétaire, et par extension, l'agence qui le représente ?
- Que puis-je faire d'autre que les points sus-mentionnés ?

[s]Mots de la fin :[/s]

Je suis désolé du long message, et j'espère que l'exposition du problème est assez claire, et que les points que j'ai repris des différents posts du forum n'ont pas été altérés dans le fond.

Je remercie encore celles et ceux qui auront pris la peine de lire le message jusqu'au bout, et j'espère que les réponses à ce message puisse aider d'autres personnes que moi également (même s'il serait plus avisé d'espérer que personne ne soit plus jamais dans mon cas, bien que mon cas ne soit pas dramatiquement critique...)

Encore merci et bonne soirée !
Un (trop?) jeune locataire

Par **Lag0**, le **27/08/2013** à **07:59**

Bonjour,

Vous avez été bien trop patient !

Je vous renvoie à la loi 89-462 qui stipule (article 6) :

[citation] Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.[/citation]

En vertu de cet article, le bailleur devait veiller à la remise en état du logement avant votre entrée dans les lieux. Il doit donc, au plus vite, faire les travaux qui s'imposent pour faire disparaître ces moisissures et si possible supprimer la cause qui les provoque.

Vous pouvez envoyer au propriétaire et à son mandataire une LRAR de mise en demeure, sans quoi vous pourrez faire appel au tribunal d'instance pour une injonction de faire.

Par **Locataire77_1**, le **07/09/2013** à **01:26**

Bonsoir,

Merci beaucoup de la réponse (et désolé de la tardive réponse...) !

J'aurais alors une autre question attenante : vaut-il mieux faire deux mises en demeure consécutives ou une seule ? (adresse du bailleur, et moisissure)

Merci encore de l'aide !

Bon weekend !