



## Litige Locataire/Bailleur - Mise aux normes Electricité

Par **lilli974**, le **08/02/2017** à **10:54**

Bonjour,

Suite à un litige avec notre bailleur, une première audience relative à une ordonnance d'exécuter des travaux émanant du juge (Tribunal d'Instance) a eu lieu ce mois de février 2017. Le juge n'a pas pu statuer, le problème étant que le bailleur était sans défense ni représentation et qu'il n'est pas solvable, a des dettes avec le Trésor Public qui prélève déjà directement nos loyers qui lui sont versés, donc, par conséquent, pas d'argent pour réaliser les travaux à exécuter ordonnés par le Juge courant octobre 2016...

Il s'agit de travaux urgents à réaliser (PJ jointes à la demande d'injonction en plus des copies des demandes faites au bailleur et à l'agence: devis de deux électriciens et courrier de l'un d'eux à l'appui faisant état d'un risque mortel d'électrocution ou d'incendie (pas de terre, pas de tableau Electrique...) sur lequel il recommande vivement pour la sécurité des locataires une mise aux normes.

Je n'ai malheureusement pas les moyens de me faire représenter par un avocat ou encore d'avancer les frais pour ces travaux et nous nous électrocutons presque quotidiennement depuis 6 mois (ex: lorsque l'on touche le tambour de la machine à laver, ou les parties métalliques de nos blocs de climats...)

Nous sommes passés par une agence immobilière pour trouver cet appartement qui est mandataire gestionnaire.

Bien évidemment il n'y a aucun diagnostic qui a été établi puisqu'ils n'en ont l'obligation qu'à compter de juillet 2017, ni même un quelconque défaut électrique qui ai été mentionné lors de la signature du bail.

La construction de l'immeuble date des années 1970 et précédemment il était loué depuis 15 ans.

Notre inquiétude porte surtout sur notre enfant qui est un bébé de 9 mois qui marche à 4 pattes et touche à tout....nous sommes ainsi très soucieux qu'un drame puisse arriver malgré l'extrême vigilance que nous lui portons.

Nous ne pouvons déménager, faute de moyens financiers actuels qui ne nous permettent pas d'avancer en plus un nouveau dépôt de garantie, ni même de prendre le temps sur mon travail pour re-déménager de nouveau.

Le juge n'ayant pu statuer et ne proposant aucune solution, l'affaire est reportée début avril. Nous essayons donc tant bien que mal de récolter des conseils utiles de part et d'autres afin de pouvoir mener à bien ces travaux le plus rapidement possible et faute de pouvoir se faire représenter à la prochaine audience.

Nous pensions éventuellement faire une proposition afin de faire les travaux nous même en les faisant déduire de notre loyer car il semblerait que ce soit la seule solution envisageable pour le moment mais ne savons que trop comment formuler la demande pour mettre les chances de notre côté afin qu'elle soit acceptée n'ayant jamais eu à faire précédemment à la justice....

Sur la demande d'injonction, J'avais demandé des dommages et intérêts sur le motif que nous n'avions pas la jouissance paisible du bien loué et cela à hauteur des derniers loyers payés depuis notre demande initiale (août 2016), ainsi qu'une astreinte pour chaque loyer correspondant aux mois de retards d'inexécution de ces travaux. Le juge nous a fait comprendre qu'aux vues de la situation financière de notre bailleur ce ne serait pas possible du fait de son insolvabilité...cela nous semblait pourtant juste de demander une compensation depuis 6 mois que nous nous électrocutions presque quotidiennement, mais bien évidemment le plus important avant l'aspect pécuniaire étant de loin que notre bébé ne court pas de danger d'électrocution...

Mon étonnement vient surtout du fait que l'urgence ai bien été mise en avant sur la demande d'injonction de faire qui date tout de même de début octobre....que cela traîne malgré la mise en garde devant ce danger et qu'aujourd'hui on trouve des solutions et des moyens de paiement (proposition d'échelonnements..) pour des locataires qui n'ont pas payés leurs loyers faute de moyens, mais que dans le sens inverse on n'en trouve pas.

Pourtant sur le bail est indiqué que "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 de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation".

Par ailleurs, je commence à me pencher également du côté de l'agence immobilière a qui j'ai adressé mes premières demandes avant de contacter directement notre bailleur, si elle n'a pas sa responsabilité engagée en étant pleinement consciente du problème mais ne rien faire pour le solutionner à part transmettre les devis des électriciens au bailleur qui le peut de ce fait les signer sous motif qu'il n'a pas les moyens financiers de les exécuter. Pour l'instant je ne leur ai donc adressé aucune mise en demeure, pensant que seul le bailleur était responsable dans ce genre de litige. Ils ont eu copie de tous les échanges.

A savoir aussi, notre bailleur est sous tutelle, de ce fait sur le bail est indiqué un co-bailleur qui doit être de la famille car portant le même nom avec lequel je me suis entretenue au téléphone et qui m'a proposé oralement d'avancer les travaux à mes frais et qu'on s'arrangerait pour les déduire plus tard du loyer, chose que j'ai refusé étant donné que je n'ai pas la trésorerie d'une part pour avancer ces travaux et que je souhaite bien évidemment que

ce genre de proposition soit encadrée juridiquement.

Je vous remercie par avance pour votre aide et les conseils que vous pourriez nous donner afin de pouvoir obtenir gain de cause pour la réalisation des ces travaux aux frais du bailleur comme il se devrait, et obtenir une compensation qui pourrait-être se faire par une révision du loyer à la baisse à défaut de pouvoir nous dédommager autrement et afin que nous puissions obtenir suffisamment de fonds pour la réalisation de ces mises aux normes électriques.

Vous remerciant par avance pour vos conseils et votre expertise,

Très cordialement,

A.D

Par **lilli974**, le **08/02/2017** à **11:11**

Bonjour merci pour votre retour.

Il y en aurait entre 3000 et 4000 € pour être un peu plus exact.

Nous sommes bloqués car nous n'avons pas les moyens actuellement de re-déménager. La situation est un peu compliquée et plusieurs paramètres font que c'est pas possible pour l'instant, c'est la raison pour laquelle j'essaye désespérément d'assembler le maximum d'éléments pour tenter de trouver une solution (via le co bailleur qui lui est peut-être solvable? via l'agence qui a peut-être sa responsabilité engagée?... ) il me faudrait des arguments solides pour une possibilité d'arrangement pour la prochaine audience...je pensais à une révision des loyers à la baisse éventuellement, mais est-ce possible de revoir un loyer à la baisse? par exemple sur les 900 euros que nous versons mensuellement, 400 pourrait être pour le loyer et 500 pour les travaux...sachant que le Trésor public prélève directement dessus aussi...y aurait-il une solution de ce côté là? Ou alors 200 pour le loyer, 400 pour les TP et 300 pour les travaux qch comme ça...

Par **Lag0**, le **08/02/2017** à **11:16**

Bonjour,

[citation]et nous nous électrocutions presque quotidiennement depuis 6 mois[/citation]

Désolé de réagir sur cette phrase qui m'a fait sourire.

L'électrocution, c'est le décès par les effets de l'électricité. Donc à vous lire, vous décédez presque quotidiennement. Je suppose que vous vouliez dire que vous vous électrisez et non vous électrocutez.

Pour en revenir à votre problème, il est tout à fait possible, pour un tarif très raisonnable, de procéder à ce que l'on appelle une mise en sécurité, ce qui est très différent d'une mise aux normes. Cela se présente principalement par l'ajout d'un (ou plusieurs) dispositifs différentiels 30mA (interrupteurs différentiels) et le raccordement à la terre (quand c'est possible) des prises situées en pièces humides (cuisine, salle de bain).

Cela ne vous coûterait pas trop cher et pourrait vous sauver la vie. Je suis fort étonné que les électriciens à qui vous vous êtes adressé ne vous aient pas conseillé cela dans un premier

temps ! C'est une faute de leur part...

Par **lilli974**, le **08/02/2017** à **11:52**

En effet...merci de relever cette faute aberrante !...on va mettre ça sur le fait de se de prendre le jus quotidiennement ... -\_- on est pas pressés de s'électrocuter!

Pour la question mise en sécurité, je n'y connais pas grand chose ce que je sais est que je prends le courant régulièrement et que ce n'est pas normal...Cela autant dans la chambre et que dans la cuisine par exemple. Les plafonniers s'allument ou s'éteignent tous seuls et les prises grésillent...lorsque je touche certaines vis métalliques de ma machine à laver (neuve) ou encore le tambour je prends du courant aussi ou encore les parties métalliques des blocs de climats...l'installation actuelle est clairement défailante et qu'il est urgent de la sécuriser . Après je laisse les entreprises qui sont spécialisées en la matière établir leur devis . Une a été choisie par mes soins, l'autre par l'agence et les deux en viennent à la même conclusion. Mais je vais me renseigner en effet peut-être sur ce que vous me dites, si on peut couper la facture en deux et dans un premier temps faire ce que vous appelez une mise en sécurité je le ferais bien volontiers.

Merci pour vos conseils.

Par **goofyto8**, le **08/02/2017** à **13:34**

[citation]La construction de l'immeuble date des années 1970 [/citation]

En principe un immeuble datant des années 1970 est assez proche des normes actuelles en électricité.

Les décharges électriques que vous constatez sont probablement dus à un bricolage non conforme effectué ultérieurement par un locataire, mais pas du à l'installation électrique d'origine.

Par **lilli974**, le **08/02/2017** à **13:41**

Merci pour votre retour.

Peut-être qu'il y a une part de ça mais les eux sociétés spécialisées et qui ne se connaissent pas (dont une mandatée par l'agence) ont bien précisées qu'il n'y avait pas de terre... et pas de tableau Electrique non plus...or ça ne se bricole pas ça...soit il y a soit il n'y a pas.

Par **goofyto8**, le **08/02/2017** à **15:50**

L'immeuble est-il situé en France métropolitaine ?

Par **lilli974**, le **08/02/2017** à **17:04**

Non l'immeuble est à La Réunion...autre précision qui néanmoins peut avoir son importance....