



Normes pour une location immo (volets partagés et insonorisation)

Par Milio

Bonjour

J'ai signé un bail pour une location d'un studio en aout.

La visite des lieux à durée moins de 10min et il fallait se positionner très vite pouf avoir l'appart (pénurie d'appartement...).

J'ai réellement poser valise 1 mois après avoir signé le bail (je travaillais dans une autre ville..).

Une fois le lieu réellement investi et habité je me suis rendu compte de plusieurs choses (non mentionnés lors de la visite).

- Je partage les volets avec le colocataire du dessous et seul lui peut les ouvrir/fermer à sa convenance. Lui vivant en rdc ils sont fermés h24.

- Il n'y a aucune insonorisation (sonore et "olfactive", je sais quand il fume une clope/allume un encens, son gel douche sens très bon). Le problème est surtout le bruit qui en soit n'est pas excessif mais celui-ci ayant des horaires totalement décalées c'est plutôt dérangeant car presque chaque soir je suis dérangé parfois jusqu'à très tard (ou tôt en fonction du point de vue...)

Est-ce légal ce système de "partage des volets" ?

Il y a t-il une norme en terme d'isolation/insonorisation ?

J'ai l'impression d'être en colocation hors je n'ai pas signé pour une colocation....

Quant à mes fenêtres celle-ci sont peu accessibles notamment une pour laquelle je suis à la limite de devoir monter sur un escabot pour y accéder car il y a une plateforme haute d'environ 1m20 de hauteur et 1m de profondeur.

Je précise aussi que pour cette location (centre historique de Montpellier) il y a 2 bails, un pour les meubles et 1 pour le logement. Je bénéficie d'un avantage "pack étudiant" consistant, à la condition que je quitte les lieux fin aout, d'une remise de 40 euros * le nombre total de mois du bail.

J'ai averti le bailleur que je n'étais pas bien dans ce logement car je n'ai aucune intimité/impression de vivre avec mon voisin d'en bas (comme si il était dans la pièce d'à côté avec la porte ouverte... je peux l'entendre ronfler...). Celui-ci m'a proposé une remise de -20euros sur le loyer à condition que les avantages du pack étudiant passent de 40 euros à 20 euros. En soit c'est une remise un peu illusoire.

Qu'en pensez vous ?

Merci pour vos retours.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il n'y a pas de "norme" pour les volets ni pour l'insonorisation, il y a les critères de "logement décent":

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042[ur]

Vous pouvez revendiquer celui-ci :

"Les pièces principales (destinées au séjour ou au sommeil) ont un éclairage naturel suffisant et un ouvrant donnant à l'air libre, ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

"

La location de "meubles" et ce "pack étudiant" semblent des moyens de contourner certaines contraintes légales...

Mais c'est à vous de voir si les avantages sont suffisants pour que vous restiez dans ce logement.

Si vous êtes si mal dans ce logement, il faut chercher ailleurs....

Par janus2

Je partage les volets avec le colocataire du dessous et seul lui peut les ouvrir/fermer à sa convenance.

Bonjour,
J'ai un peu de mal à comprendre cette situation...

Par yapasdequoi

J'imagine (?) que c'est une maison qui a été divisé alors qu'une seule commande globale située au rez-de-chaussée commande tous les volets sans distinction.
C'est assez simple de dissocier les circuits électriques... Mais encore faut-il le réclamer par courrier RAR au bailleur.

Mais si les inconvénients sont trop nombreux, inutile de se battre pour ça, il vaut mieux chercher à se loger mieux ailleurs.

Par Milio

Bonjour

Déjà merci pour vos réponses.

La division des volets (il s'agit de voler non électrique en bois comme à l'ancienne) n'est pas possible car le logement situé dans un hôtel particulier dans le centre- ville historique et d'après le bailleur cela nécessiterait de faire une demande auprès d'une instance dont j'ai oublié le nom mais cela serait refusé. Également je vous remercie pour la référence que vous m'avez envoyé car celle-ci m'a permis de mettre à jour d'autres dysfonctionnements dans mon logement à savoir la présence d'air parasite mais aussi le fait que l'appartement contient fort probablement des mites (j'en retrouve régulièrement et lors de mon arrivée dans les lieux j'ai retrouvé énormément de silure et régulièrement il tombe des petits morceaux de poutres) D'autre part je me posais la question si le fait que mes nuits sont grandement perturbés à cause de ce manque d'insonorisation ne peut pas être rangé dans la catégorie relatif à la santé. Concernant le fait que je devrais changer d'appartement, cela ne me dérangerait pas néanmoins je ne vous apprend pas que nous vivons actuellement une grande pénurie de logement et je m'estime heureux d'avoir pu trouver un logement car ça n'a pas été facile d'autant plus que mon dossier ne m'est franchement pas favorable (notamment par rapport à mes garants).

Je vais donc faire une contre proposition. je vais lui demander si je peux renoncer à ce fameux « pack étudiant? contre une réduction immédiate de 40 euros de loyer. J'ai aussi envie de jouer sur le bluff en lui rappelant en quoi le logement n'est pas aux normes et que par conséquent j'attends de lui un geste supplémentaire sinon quoi je ferai un recours. Qu'en pensez-vous? Je vous remercie pour vos conseils. Je trouve ce site d'une utilité publique et cela est fort honorable de votre part de contribuer à répondre gratuitement aux réponses posées

Par yapasdequoi

Votre "contreproposition" ressemble à un chantage : c'est illégal. Demandez plutôt la mise en conformité du logement aux critères de décence.

Lisez bien le lien fourni pour utiliser le bon vocabulaire.

("sciure" pas "silure") (et des mites ne font pas de sciure, il suffit de mettre des boules "anti-mites dans les placards, ça coute quelques euros au supermarché).

Et suivez les conseils :

"Si le logement n'est pas décent, le locataire doit indiquer par écrit au propriétaire les signes de non-conformité du logement aux critères de décence."

Il faut adresser le courrier en RAR.

Ensuite vous pourrez saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

Mais ne rêvez pas trop : c'est très long et le résultat peut être décevant.

Par Milio

Re.

Oui vous avez entièrement raison et j'ai tempéré mes propos.

J'ai donc simplement demandé à renoncer au pack étudiant en contre-parti d'une remise de 50 euros sur le loyer (en somme 10 euros car le "pack" était de 40 euros).

La sciure ne vient-elle pas des dégâts causés par les mites sur les poutres (et le plafond qui est lui aussi plein de petit trous rond/ovale)

Merci yapasdequoi pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Vous marchandez une réduction... Le bailleur peut refuser.

Si vous tombez d'accord, faites le acter par écrit, qu'il ne rechange pas d'avis dans 1 mois....

Non. Les mites ne font pas de sciure.

Mettez des billes de cèdre dans vos placards.

ça coute 2 ou 3 euros.

Par Lohh

Bonjour,

Les trous c'est sans doute des insectes xylophages surtout s'il s'agit d'un logement ancien, vrillettes s'ils font quelques millimètres ou des capricornes si trous plus gros.