



## Recours logement non décent

-----  
Par AnthonyAA83

Bonjour,

je viens de quitter un logement que j'occupais depuis 2022 car trop de problèmes s'accumulaient dedans.

J'ai subis deux augmentations de loyers, alors que l'appartement devenait de plus en plus indécemment.

J'ai loué cet appartement meublé en 2022 beaucoup plus chère que le prix du marché car j'étais en situation assez précaire (débutant dans l'entrepreneuriat, à l'époque je n'avais pas d'historique de revenu).

Le propriétaire habitait juste au dessus, et 3 dégâts des eaux ont commencé à arriver fin 2023, détruisant les plafonds et murs dans 4 pièces de l'appartement. Malgré pas mal d'échanges avec l'agence immo, rien n'a été fait jusqu'au jour de mon départ il y a deux semaines donc un peu plus d'un an.

Le chauffage (clim réversible) avait le thermostat HS depuis mon arrivée, et n'a été réparé qu'en septembre 2024, j'ai donc passé 2 ans sans chauffage.

De plus, le jour de mon emménagement dans les lieux, le ballon d'eau ne fonctionnait pas.

Le propriétaire l'a alors fait remplacer, mais il a fait retirer le contacteur jour/nuit qui est sensé activer le chauffe eau à certaines heures, par un disjoncteur simple.

Le chauffe eau a donc tourné 24/24 pendant deux ans, occasionnant une énorme facture d'électricité. À lui seul il représente 49% de ma consommation sur deux ans (chiffre donné par EDF), ce qui équivaut à 1500 euros.

Je suppose que le diagnostic énergétique B qu'a fait faire le propriétaire avant la signature du bail n'était donc pas respecté.

Maintenant que je n'y suis plus, le propriétaire souhaite garder ma caution car il y avait un lit dans l'appartement que j'ai remplacé par un modèle qui ne lui convient pas.

Je précise que je l'ai remplacé car il était très vieux, et le matelas était couvert d'urine de l'ancien locataire.

Je ne voulais pas engager de procédure interminable, mais au vu du fait que la caution ne me sera pas rendue, je souhaite l'attaquer en justice pour tout le reste.

Quels seraient mes recours en justice pour demander réparation ?

Cordialement

-----  
Par cgravedoctor

Vous décrivez plusieurs griefs. Il faut réussir à les trier. Il faut aussi que vous définissiez vos priorités : voulez-vous obtenir une réparation globale ou juste récupérer votre caution ? Pour vous aider, voici ce que pense ChatGPT de votre situation des chances d'aboutir de chacune de vos doléances. En résumé : 1/ le retenu de la caution semble clairement illégitime. 2/ les augmentations de loyer sont illégitimes si vous êtes en zone tendue (c'est facile à savoir sur Internet). Dans ce cas vous pouvez obtenir le remboursement du trop perçu. 3/ Vous laisser sans chauffage pendant deux ans est totalement irrégulier, mais il faut considérer le gain potentiel d'une action en justice par rapport au coût effectif de cette action. 4/ Pour le reste, prouver le préjudice et le chiffrer n'est pas simple. Cela peut être le présage d'une bataille juridique éprouvante et coûteuse. Ci-dessous l'analyse de ChatGPT à la question des chances de succès d'une action en justice pour chacun de vos griefs :

Chances d'aboutir des différentes procédures :

1. Augmentations de loyer abusives

Chances : Élevées si le logement se trouve en zone tendue et que les augmentations dépassent les plafonds légaux ou

ne sont pas justifiées par des travaux.

Pourquoi : Les règles des zones tendues sont strictes. Si vous prouvez un dépassement, vous avez de fortes chances d'obtenir gain de cause.

Complication possible : Si le propriétaire justifie les augmentations par des travaux d'amélioration, il faudra prouver que ces travaux n'ont pas été réalisés.

## 2. Problèmes de décence (dégâts des eaux et chauffage)

Chances : Élevées à Modérées, selon les preuves.

Pourquoi : La loi impose au propriétaire de fournir un logement décent. Les dégâts des eaux et l'absence de chauffage sur une longue durée sont des manquements graves. Avec des photos, des courriers, ou des témoignages, vos chances sont bonnes.

Complication possible : Le propriétaire pourrait prétendre que l'agence immobilière était responsable de la gestion et que les réparations étaient hors de son contrôle.

## 3. Dysfonctionnement du chauffe-eau et surcoût électrique

Chances : Modérées à Élevées si le lien entre le dysfonctionnement et vos factures est prouvé.

Pourquoi : L'argument repose sur un préjudice financier mesurable. Si EDF confirme que le chauffe-eau était le principal responsable de votre surconsommation, cela renforce votre dossier.

Complication possible : Le propriétaire pourrait rejeter la faute sur une entreprise ayant réalisé les travaux.

## 4. Retenue de la caution pour le lit

Chances : Élevées.

Pourquoi : Le propriétaire doit prouver que le remplacement du lit a causé une dégradation. En l'absence de preuve, la caution ne peut pas être retenue. De plus, si l'état initial du lit était mauvais, c'est le propriétaire qui est en tort.

Complication possible : Faible, sauf si l'état des lieux de sortie mentionne des dégradations autres.

## 5. Diagnostic énergétique non respecté

Chances : Modérées.

Pourquoi : Si le diagnostic est clairement incompatible avec la réalité (chauffe-eau non conforme, absence de chauffage), vous pouvez argumenter que cela a entraîné des coûts injustifiés.

Complication possible : Le diagnostic est souvent réalisé par une tierce partie, et le propriétaire pourrait minimiser sa responsabilité.

### Responsabilité de l'agence immobilière

Le propriétaire peut tenter de se défausser sur l'agence, mais cela ne l'exonère pas. En droit, le propriétaire reste responsable de la conformité et de l'entretien du logement, même s'il délègue la gestion à une agence.

Votre action :

Dirigez toutes vos réclamations contre le propriétaire, qui reste l'unique partie responsable vis-à-vis du locataire. Si l'agence est en faute (par exemple, en ayant ignoré vos signalements), le propriétaire devra régler cela en interne avec elle.

Résumé des meilleures chances de succès

Caution pour le lit : Très fortes chances de succès.

Augmentations de loyer abusives : Bonnes chances si en zone tendue.

Problèmes de décence (dégâts des eaux, chauffage) : Bonnes chances si preuves solides.

Surcoût électrique dû au chauffe-eau : Raisonnable si le lien est bien documenté.

Diagnostic énergétique : Moins direct, mais un argument supplémentaire.

Stratégie recommandée : Commencez par une procédure globale pour récupérer votre caution et demander réparation pour les problèmes majeurs (chauffe-eau, dégâts des eaux, absence de chauffage). Cela maximisera vos chances et limitera les frais juridiques.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

ChatGPT est à prendre avec beaucoup de précautions....

Ne pas prendre ces réponses sans vérifier et croiser les sources.

Ici aucune référence juridique ne permet d'étayer ces affirmations, c'est du blabla pour faire plaisir au lecteur, rien de plus.

-----  
Par yapasdequoi

Si vous avez quitté le logement, vous avez fait un état des lieux de sortie qui mentionne ou pas des dégradations par rapport à l'état des lieux d'entrée.

Selon l'article 7 de la loi 89-462, le locataire est obligé :

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

Il n'y a que ces dégradations, et si justifiées (devis ou facture) que le bailleur peut imputer au locataire, et après le cas échéant déduction de la vétusté.

L'article 22 de la loi 89-462 précise les dispositions légales concernant le DEPOT DE GARANTIE (ce n'est pas une caution).

Préférez vous battre pour le récupérer (que le lit ne lui plaise pas est un motif irrecevable) plutôt que d'espérer des recours sur les autres anomalies pour lesquelles il aurait fallu engager des démarches pendant le bail.

Comment récupérer le dépôt de garantie (avec modèle de lettre)

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Avant de saisir la justice pour les autres anomalies, il faut pouvoir les prouver.

Quelles démarches aviez vous entreprises pendant le bail ?

Quelles preuves avez-vous de ces anomalies ?

-----  
Par yapasdequoi

En complément : de ce que vous exposez, rien ne relève des critères de décence du logement.

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

-----  
Par AnthonyAA83

Je dispose principalement de tous les mails que j'ai échangé avec l'agence immobilière contenant les photos des dégâts, les relances ect...

Pour l'histoire du ballon d'eau j'ai le récap de la conso que EDF m'a transmis avec la répartition indiquant la conso du ballon

J'ai aussi un constat d'électricien fait avant mon départ précisant que le ballon est en marche forcée en permanence

Et bien sur les photos des deux états des lieux ou sur celui d'entrée il y a bien un contacteur jour/nuit, qui n'est plus la sur celui de sortie

-----  
Par yapasdequoi

Vous n'avez envoyé aucun courrier RAR ? Votre assureur est-il intervenu ?

Les mails ne sont pas probants.

La "marche forcée" ne signifie pas que le cumulus chauffe en permanence. Il y a un thermostat qui régule (et heureusement) la chauffe. L'économie HC/HP est très limitée.

-----  
Par AnthonyAA83

Une déclaration a été faite a mon assureur, mais étant un logement meublé celui ci ne gère pas les dégâts dit "décoratifs". C'est a la charge de l'assurance du propriétaire qui a mis un an avant de leur faire une déclaration.

La différence de conso est énorme sur un ballon en marche forcé, en comparaison de celui de mon logement actuel ou la conso du ballon de 200l ne représente que 28% de ma conso totale contre 49 dans l'ancien pour un ballon de 80l.

-----  
Par yapasdequoi

N'ayant rien réclamé au bailleur au sujet de ce ballon, il est trop tard pour espérer quoi que ce soit.

Concentrez vous surtout pour récupérer votre dépôt de garantie.

-----  
Par AnthonyAA83

Malheureusement le propriétaire a acheter un lit hors de prix et me l'a fait facturer via l'agence immobiliere, je ne sais

pas quel recours je peux avoir sachant que l'ancien lit était vraiment vieux et pourris

-----  
Par yapasdequoi

Qu'est-il inscrit sur l'état des lieux de sortie que vous avez signé ?

-----  
Par AnthonyAA83

Rien de spécifique.

Il y a écrit qu'il y a bien un lit, avec une photo du lit en question

-----  
Par yapasdequoi

Vous devez donc formellement contester la facturation de ce nouveau lit qui n'est absolument pas justifiée.  
Relisez le lien fourni plus haut (avec modèle de lettre)

Le courrier est à envoyer au bailleur en RAR (pas de mail)