



Studio en location sans serrure

Par Law

Bonjour

Je loue un studio mais celui-ci n'a pas de serrure sur la porte d'entrée.

En effet, lorsque l'on rentre dans mon studio, on accède d'abord à ma cuisine, par une porte coulissante qui ne se ferme pas à clé. Ensuite, je peux accéder à ma chambre/pièce à vivre via une porte qui elle se ferme à clé.

Est-ce légal ?

Par Isadore

Bonjour,

Est-ce un vrai studio, ou une chambre meublée chez l'habitant ou en colocation ?

Il faut vérifier si dans votre bail cette cuisine est une partie "commune" avec le bailleur ou d'autres colocataires ou si c'est une partie privative.

Dans le premier cas il est normal que les autres occupants du logement puissent accéder à une partie commune.

Si cette cuisine est selon votre bail une partie privative, vous pouvez exiger que le bailleur mette une serrure sur la porte. Le bailleur vous doit le "clos et le couvert", ce qui implique un logement que l'on puisse fermer à clef.

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

Cette obligation est notamment liée à son devoir de vous assurer une jouissance paisible de votre location (ce n'est pas compatible avec un risque d'intrusion permanent dans vos parties privatives).

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020459127]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020459127[/url]

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Aviez vous visité avant de signer ?

En tout cas, ce n'est pas légal et vous pouvez demander (LR/AR) au bailleur de remédier à cette anomalie.

Par Law

Merci pour vos réponses

Il s'agit bien d'une partie privative. Ma pièce à vivre est le sous-sol de la maison de mes propriétaires, et la cuisine une véranda collée à la façade, ladite pièce qui s'ouvre sans clé.

Non je n'avais pas visité le logement (emménagement de dernière minute pour mes études)

Ce problème se couple à d'autres problèmes (pas de fenêtre dans ma pièce principale, humidité, pas de ventilation, pas de boîte aux lettres, pas de détecteur de fumée, suspicion de violation de domicile...) Alors j'essaie de vérifier un par un la légalité de ces points. L'ADIL soupçonne que ce soit impropre à l'habitation.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Même avis que l'ADIL : ce logement ne respecte pas les critères de décence.

Vous avez 2 possibilités :

- exercer des recours pour les diverses anomalies, et la procédure est longue, et ceci ne vous exonère pas du paiement du loyer, et pendant ce temps vous vivrez dans de mauvaises conditions
- quitter dès que possible (avec préavis de 1 mois si zone tendue ou location meublée)

Ensuite ne cédez pas à l'urgence, visitez avant de signer, et n'acceptez qu'un logement convenable/décent.

Par yapasdequoi

Mais en attendant, rien ne vous interdit de poser un verrou sur la porte coulissante et d'aérer autant que possible.

Par Isadore

Bonjour,

Deux mesures conservatoires peu onéreuses

1. Changer le barillet de la porte de votre pièce à vivre, vous remettrez l'ancien en partant. C'est un bricolage simple.

2. Mettre une petite caméra discrète dans votre cuisine pour filmer ce qui s'y passe en votre absence. Cela pourra éventuellement servir lors d'un dépôt de plainte. L'on trouve de petits appareils pour quelques dizaines d'euros.

Il y a des recours envisageables, mais comme l'indique Yapasdequoi c'est long et vos conditions de vie ne seront pas idéales. Avez-vous une protection juridique avec un de vos contrats d'assurance ou de carte bancaire ?

Par yapasdequoi

Sur ce lien vous trouverez les critères de logement décent et les démarches à engager si votre logement n'est pas conforme.

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

Toutefois, vous aurez sans doute fini vos études le temps de voir aboutir une telle procédure...

Par Isadore

Si le logement peut être qualifié d'insalubre, il est possible de faire intervenir la mairie :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158[/url]

Indécent n'est pas exactement la même chose qu'insalubre au sens légal. Un logement insalubre est indécent, mais la réciproque n'est pas forcément vraie (un logement peut être indécent à cause sa surface sans être insalubre).

Selon le degré de réactivité des services de la mairie, cela peut servir à mettre une certaine pression sur le bailleur (voire décourager les apprentis marchands de sommeil). Problème : dans certaines communes les services peuvent être débordés ou pas très énergiques.

Par yapasdequoi

Le problème majeur que je vois ici est que le logement est en sous-sol, et il est (en général) interdit de louer en sous-sol.

Toutefois la mairie n'a probablement pas d'alternative pour vous reloger, ni de volonté pour faire pression sur le propriétaire pour qu'il fasse des travaux de mise en conformité.

Le pire qui puisse arriver pour lui c'est un arrêté de péril avec interdiction d'habiter (ce sera le cas si le logement est reconnu dangereux). Mais comme il n'y a pas possibilité de relogement, vous serez à la rue...

Consultez votre ADIL : Ils peuvent avoir plus d'infos locales et vous conseiller les démarches les plus efficaces compte tenu de la situation dans votre commune.

Par Rambotte

Bonjour.

Changer le barillet de la porte de votre pièce à vivre

S'agit-il d'un verrou à barillet, ou d'une simple porte qui se ferme à clé comme on ferme une armoire à clé ?

Dans mon appartement, les portes internes peuvent se fermer à clé, mais ce n'est pas avec un barillet.

Ici, on a bien l'impression que la porte de la chambre est une porte interne.

Par Law

Bonjour à tous et merci pour vos réponses

Malheureusement je ne peux pas changer de barillet car il n'y a tout simplement pas de serrure. Il s'agit d'une porte en verre coulissante avec une poignée fixe.

Etant étudiante (en droit...) je vais me consacrer à mes examens de fin d'année puis régler cette situation à partir de janvier. L'ADIL m'a conseillé de tenter d'abord un règlement à l'amiable, vu la complexité de la procédure.

Selon la bonne foi de mon propriétaire je vais essayer d'obtenir un remboursement des loyers ou à minima un petit geste de sa part, notamment car l'ensemble des charges sont comprises dans mon loyer, or il fait toujours 15° dans mon studio... (je lui ai dit 3x qu'il faisait trop froid et il me dit qu'il a augmenté le chauffage). Je ne pense pas qu'il ait déjà réalisé un diagnostic de performance énergétique (DPE) mais je ne sais pas si c'est une obligation légale.

On m'a également conseillé de le signaler à la DDFIP car mon logement pourrait ne pas être déclaré (ce qui pourrait expliquer l'absence de boîte aux lettres, mais je ne veux pas l'accuser sans preuve...)

Enfin, comme mentionné, je n'ai pas de fenêtre, pas de détecteur de fumée, une humidité de 80% etc...

Par yapasdequoi

Vous n'obtiendrez pas de remboursement du bailleur puisqu'il loue pour gagner de l'argent !

Signaler aux impôts ne vous apportera rien de plus, et il est aussi possible qu'il déclare sans problème ses revenus locatifs.

Le DPE est obligatoire en location, et vous auriez dû l'exiger lors de la signature du bail.

Etudiante en droit ! lisez donc la loi 89-462 ...

et je vous redonne le lien pour exiger un logement décent :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35978/0_1?idFicheParent=F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35978/0_1?idFicheParent=F2042[/url]

et comme vous n'avez apparemment pas lu cette page, je vous met quelques extraits significatifs :

Si le logement n'est pas décent, le locataire doit indiquer au propriétaire (ou à l'agence immobilière) les signes de non-conformité du logement aux critères de décence. Il est recommandé de le faire par écrit, et d'envoyer cette lettre par courrier recommandé avec avis de réception.

Selon le département où se trouve le logement, le locataire peut signaler les signes de non-décence du logement sur Histologe, afin d'obtenir un accompagnement des services de l'État dans sa démarche auprès du propriétaire

Après un délai de 2 mois, si la mise en demeure est restée sans réponse ou si le désaccord persiste, le locataire (ou le propriétaire) peut saisir le greffe du tribunal judiciaire dont dépend le logement.

Il y a cependant fort à parier que les travaux nécessaires (et pas seulement la serrure sur la baie vitrée) sont complexes et coûteux ou même impossibles.

Donc sauf un arrêté d'insalubrité ou de péril par la mairie avec interdiction d'habiter peut bloquer ce "marchand de sommeil", et vous mettre à la rue ...

Par yapasdequoi

PS : le détecteur de fumée est à la charge du bailleur (EDIT) mais coûte 10 euros dans le premier magasin de bricolage...

Par Law

Vous n'obtiendrez pas de remboursement du bailleur puisqu'il loue pour gagner de l'argent ! : c'est bien pour cela que l'ADIL m'a parlé de règlement à l'amiable

Il ne me semble pas avoir affirmé que signaler mon propriétaire aux "impôts" m'apporterait quelque chose ? Seulement, si le logement n'est pas déclaré il me paraît normal que j'en informe les autorités.

J'ignorais que je devais exiger ce DPE.

L'extrait de cette page - que j'avais bien lue - renvoie à la procédure complexe dont j'ai parlé, d'où le fait que l'ADIL m'a dit de passer à l'amiable dans un premier temps.

Être étudiante en droit ne veut pas dire que je connais les lois par coeur, que je suis une experte en droit des obligations et que je suis responsable de mes déboires juridiques.

Bien à vous

PS : l'installation d'un détecteur de fumée est bien à la charge du propriétaire (article R142-3 CCH). Cela fait presque 10 ans déjà...

Par yapasdequoi

La serrure comme le détecteur de fumée sont des broutilles, comparées à l'absence d'aération et d'éclairage naturel, ainsi que le chauffage inexistant.

La démarche "amiable" consiste à mettre en demeure par courrier RAR le bailleur de respecter les critères de décence. Ceci avant de saisir le tribunal. Comme il a 2 mois de délai pour réagir, il serait judicieux de l'envoyer dès que possible, mais faites comme vous voulez.

Il est possible que le juge impose des travaux et éventuellement un dégrèvement du loyer. MAis comptez au mieux 1 à 2 ans pour une telle procédure. Comme déjà dit, vous aurez sans doute fini vos études avant.

Je maintiens que la dénonciation aux impôts n'a aucun intérêt pour vous et vous ne devriez pas l'utiliser comme menace envers le bailleur.

Mais comme vous avez maintenant tous les éléments juridiques en main, c'est à vous de choisir les démarches que vous souhaitez engager. Bon courage.

Par Law

Quand vous vivez dans un appartement en vous demandant si d'une minute à l'autre quelqu'un va débarquer chez vous, ou qu'en cuisinant vous vous dites qu'il n'y aura jamais d'alarme si y'a le feu chez vous, non ce ne sont pas des broutilles à mes yeux. C'est certes moins grave que la configuration même du studio mais ca ne me semble pas être des détails négligeables non plus.

Il y a quiproquo visiblement, car je n'ai jamais dit que je comptais menacer mon propriétaire. Au contraire, je ne comptais même pas lui en parler.

Merci

Par yapasdequoi

Ce sont des "broutilles" en comparaison avec les autres anomalies car la solution représente moins de 50 euros tout compris. Si vous obtenez déjà une serrure et un détecteur en discutant avec le bailleur, ce sera déjà pas si mal. Mais ne règlera

pas les problèmes d'aération ou de chauffage.

Par Rambotte

Malheureusement je ne peux pas changer de barillet car il n'y a tout simplement pas de serrure. Il s'agit d'une porte en verre coulissante avec une poignée fixe.

On avait compris que la porte d'entrée et d'accès à la cuisine n'avait pas de barillet. La proposition de changement de barillet concernait la porte de la chambre, et alors je signalais qu'il était bien possible que cette porte avec clé n'était pas une porte avec barillet.

Par yapasdequoi

Si vous avez l'intention de rester là et que le bailleur ne veut rien entendre (sauf à engager une procédure de plusieurs mois/années), demandez à un serrurier un devis.

Changer une poignée fixe par une poignée à serrure ne devrait pas coûter plus d'une centaine d'euros, ajoutez un radiateur d'appoint pour encore une centaine d'euros, plus 10 euros pour le détecteur de fumée.

Et voilà une solution pas juridique mais pas trop chère qui vous évite les angoisses inutiles.

Par Law

Merci