



Chute d'une pièce en zinc provenant de la toiture, qui doit payer

Par willbrequin

Bonjour à tous,

Je suis locataire d'une petite maison dans un immeuble constitué de deux petites maisons mitoyennes.

Suite probablement à un coup de vent (?) une pièce en zinc est tombée de la toiture. A la demande de mon voisin, qui est propriétaire de sa maison, le syndic a fait intervenir un couvreur. Celui-ci a facturé sa prestation (remise en place de la pièce en zinc et vérification de la toiture) 429?.

Mon bailleur me demande d'assumer 50% du coût de cette réparation. Au vu de mes recherches, je n'ai pas le sentiment d'être redevable de cette somme dans la mesure où il ne me semble pas que cette réparation puisse être assimilée à une menue réparation (vu son coût) au sens de l'article 7 de la loi n° 89-462 et qu'il me semble que ces menues réparations ne concernent pas la toiture (?).

Par ailleurs l'article 7 exonère le locataire lors de "cas fortuit ou force majeure." La chute d'une pièce de toiture me paraît rentrer dans cette catégorie.

Qu'en pensez vous ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Will

Par chaber

Bonjour

l'entretien de la toiture n'est pas de votre ressort mais concerne uniquement le propriétaire.

Si la chute de cette pièce vous avait blessé sa responsabilité aurait été totale

Par willbrequin

J'ai par ailleurs omis d'indiquer que dans le doute, je n'ai pas payé le montant des charges que je conteste. Mon bailleur m'a donc adressé une lettre de mise en demeure au prétexte que je n'étais pas à jour du règlement de mon loyer.

Je vais donc de ce pas lui adresser une lettre recommandée avec AR pour lui signifier officiellement que je conteste le paiement demandé et faire appel, si besoin est, à la Commission départementale de conciliation, mon bailleur refusant obstinément d'entendre mes arguments exprimés jusqu'à présent uniquement par courriel.

J'ai donc une question complémentaire. Dois-je payer bien que je ne sois à priori pas redevable de la somme demandée ?

NB : une source extérieure m'indique que je ne dois surtout pas payer ce qui m'est demandé. Payer serait reconnaître la validité de la demande.

Par chaber

bonjour

l'entretien de la toiture n'est pas à la charge du locataire

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697

[/url]

Etes-vous vraiment en retard de loyers?

Par willbrequin

Non, je paye par virement automatique. Mais je n'ai pas payé la somme qui correspond à la réparation de la toiture.

Je précise également que l'intéressé veut réviser ma provision sur charges en tenant compte du coût de cette réparation ! Ma provision sur charge passerait donc de 16? à 35?. Ce que bien évidemment je conteste également. J'ai par contre de moi-même révisé ma provision en la portant à 17?, ce qui devrait être en toute logique le montant révisé.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez raison de contester par courrier RAR. La réparation de cette toiture n'est pas une charge locative.

Voici un lien utile (parce que ce n'est sans doute pas terminé...)

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301

[/url]

PS : Votre provision ne peut pas évoluer en dehors d'une régularisation annuelle et AVEC justificatifs des charges réelles de l'exercice écoulé.

cf article 23 de la loi n°89-462.