



## Sinistre dégâts des eaux qui n'en finit pas...

-----  
Par bbernard

Bonjour

Depuis 2 ans, je suis locataire d'un appartement en Rdc. Au dessus, il y a un logement. Je subis un dégâts des eaux cela fait maintenant un an. Il s'agit d'une \*infiltration d'eau intermittente par le plafond de la cuisine et dont l'origine reste toujours inconnue malgré les différents passages de plombiers. Le plafond est imbibé d'eau, ainsi que le mur. La peinture du plafond est tombée sur une surface d'environ 2m x 0.50m. Le dernier plombier m'a conseillé d'enlever les quelques meubles muraux dont les fixations pourraient être détériorées par l'eau infiltrée (ce que j'ai fait).

\*Pourquoi infiltration intermittente... parce que l'infiltration peut apparaître pendant 1 mois, puis s'arrêter le mois suivant, laissant le plafond sécher, pour réapparaître plus tard).

Actuellement, personne ne peut affirmer s'il s'agit d'eau de pluie ou du robinet. Les recherches chez les voisins du dessus n'ont rien donné. Celui du dessus m'avait indiqué que des travaux de toiture avait été fait il y a un peu plus d'un an et qu'un employé lui avait dit que quelques tuiles étaient cassées (vrai ou pas... je ne sais pas). J'en ai informé le syndic de copropriété mais celui-ci m'a affirmé que la toiture de l'immeuble avait été nettoyé récemment et qu'aucun dommage n'avait été signalé sur cette toiture (vrai ou pas... là aussi je ne sais pas).

J'estime subir un préjudice... que puis-je faire pour faire avancer les choses ? J'envisage de demander au bailleur un dédommagement pour ce préjudice car j'estime que l'appartement ne répond plus aux conditions de location. Que puis-je demander et comment ?

Merci de vos conseils.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Avez-vous déclaré le sinistre à votre assurance ?

Avez-vous informé votre bailleur ?

Ce sont 2 démarches essentielles à faire en priorité.

Votre assureur doit diligenter la recherche de fuite. Qui a missionné ce plombier qui ne trouve rien ? Il y a des méthodes pour connaître l'origine de cette eau !

-----  
Par bbernard

Bonsoir

Les démarches ont été faites dans les règles, fin 2022.

3 plombiers se sont succédé, avec caméra et colorant... sans résultat.

Le 1er plombier a été mandaté par l'assurance du logement du dessus, le 2ème par l'agence de location, le 3ème par le syndic. Le logement du dessus a été visité par le plombier a 3 reprises.

Mon assureur attend que les autres assureurs lui fournissent le résultat des recherches... recherches qui actuellement ne donnent toujours rien.

Le syndic ne semble pas favorable pour faire inspecter la toiture (question de coût). C'est pourtant une porte à fermer par l'envoi d'un artisan couvreur sur le toit.

- J'ai informé mon assurance du résultat des recherches, mais elle ne semble pas se tracasser non plus.

On ne fait que tourner en rond... pire, je suis destinataire des mails que s'envoient les différents intervenants, et je constate que le syndic notamment s'inquiètent de savoir comment il va se faire rembourser les dépenses engagées ... un paradoxe.

Quant au propriétaire, je me demande si l'agence l'a informé de la situation réelle... J'aurai bien aimé converser avec lui.

Voilà la situation.

-----  
Par chaber

bonjour

Le dernier plombier m'a conseillé d'enlever les quelques meubles muraux dont les fixations pourraient être détériorées par l'eau infiltrée (ce que j'ai fait).

Erreur de votre part. S'il y a problème au remontage ce sera à votre charge. Ce travail aurait dû être exécuté par votre bailleur. L'avez-vous informé du sinistre par LRAR?

Votre voisin du dessus a-t-il subi des dommages identiques aux vôtres?

Puisque ces recherches de fuites n'ont pas abouti et que le sinistre persiste il faudra certainement taper dans les murs ou cloisons

je suis destinataire des mails que s'envoient les différents intervenants, et je constate que le syndic notamment s'inquiètent de savoir comment il va se faire rembourser les dépenses engagées ...

Vous êtes ainsi informé du suivi. Pour le syndic ce n'est pas votre problème mais celui des copropriétaires

Pour une privation partielle des locaux loués rapprochez vous de votre assureur

-----  
Par Urbicande75

Bonjour,

Dans ce genre de dégâts, on a avant tout envie de trouver la solution et d'obtenir la réparation. Toutefois quand ça bloque, il faut revenir à l'analyse des liens juridiques.

Si le logement devient insalubre, votre contrat est avec le propriétaire ; puis lui, le propriétaire verra son contrat avec la copro (le RC) etc...

Votre propriétaire est responsable de plein droit de la bonne jouissance de votre logement.

Une solution peut être d'engager un référé pour demander la consignation de tout ou partie du loyer. Votre propriétaire sera alors peut-être plus insistant auprès du syndic pour la recherche de fuite quitte à lui-même le mettre en demeure etc ...

Va falloir engager les coûts pour constater et faire le référé, mais ça peut valoir le coût. Avez-vous une protection juridique ?

-----  
Par yapasdequoi

Que dit votre assureur ?

Normalement c'est à lui de faire les recherches et coordonner les interventions : apparemment il n'a rien fait ?

Si le plafond est imbibé, ce n'est pas intermittent, c'est continu.

Le logement devient insalubre à cause de cette humidité persistante, il faut le signaler par courrier RAR au bailleur et si besoin aux autorités qui imposera au bailleur les réparations et une indemnisation.

Lire cette page :

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

-----  
Par bbernard

Bonsoir

Je vais recontacter mon assurance début de semaine prochaine.

Que fait-elle ?... Je suppose qu'elle attend le résultat des recherches avant d'envisager les réparations.

Non, l'infiltration n'est pas continue/permanente mais bien intermittente... Il y a 2 mois le plafond était imbibé d'eau, depuis 15 jours, il est sec... jusqu'à la prochaine fois. Cela s'est déjà produit il y a environ 6 mois.

Non, je n'ai pas de protection juridique.

Non, il n'y a aucune infiltration dans autres logements (bloc de 4 appartements 2 Rdc et 2 au 1er... je suis en Rdc).

"meubles muraux démontés"... erreur de ma part c'est vrai, mais je précise que ces meubles seront d'office à changer car légèrement endommagés par l'humidité sur leur partie arrière.

Il y a 2 mois, j'ai envoyé un Mail à l'agence pour l'informer du désagrément persistant. Elle a envoyé un mail au syndic l'invitant à accélérer les recherches... et depuis j'attends.

Un représentant du syndic s'était présenté à mon domicile, avant l'été 2022, pour constater le sinistre. Il m'indiquait "il me semble être déjà venu ici pour une même infiltration, il y a 2 ou 3 ans" Devant mon insistance pour en savoir plus, il n'a pas poursuivi...

Il y a 2 ans, lorsque j'ai pris possession du logement, le coin cuisine était en rénovation (changement des meubles muraux entre-autre...). Le plafond avait été (mal) refait à l'endroit même de l'infiltration actuelle.

J'aurai bien aimé savoir si les anciens locataires n'avaient pas subi les mêmes déboires.

Je vais prendre contact avec la CDC du département. On verra bien. Je n'ai pas l'intention d'entamer une procédure quelconque, car je n'ai aucune confiance en la justice. Dans le pire des cas, je déménagerais.

-----  
Par yapasdequoi

Evidemment si tout le monde attend l'autre... vous n'en sortirez pas !  
Il faut faire les relances par courrier RAR. Le mail est insuffisant.

Et votre assureur ne s'occupera JAMAIS des réparations. Il diligente une recherche de fuite (l'a-t-il fait ? non apparemment) et estime les dommages aux biens (peinture, meubles, etc) qu'il remboursera moins la franchise APRES réparation de l'origine de la fuite.

C'est vrai que déménager en l'occurrence est une solution... sauf que si vous n'avez pas correctement déclaré le sinistre au propriétaire et à votre assurance, les dégradations du logement pourraient vous être imputées !

-----  
Par bbernard

""les dégradations du logement pourraient vous être imputées !""

... Cela ne me surprendrait aucunement. En France, si nous étions aussi efficace en action qu'en paperasse, nous pourrions résoudre les 3/4 des problèmes, dont cette infiltration... mais ce n'est qu'une utopie parmi d'autres...

Pour en revenir au sujet, j'ai bien établi un constat dégâts des eaux, je l'ai transmis à mon assurance qui l'a enregistré. J'ai informé l'agence et lui ai envoyée une copie du constat.

Je ne vais rentrer dans les détails, car ce serait trop long.

Je précise juste qu'en 2022, la toiture de l'immeuble a été entretenu. Et selon les dires de l'occupant du dessus "l'un des agents d'entretien lui aurait dit avoir constaté quelques tuiles endommagées"... J'en ai informé le syndic qui à ce jour ne juge toujours pas "utile" de faire inspecter la toiture... il y aurait pourtant là, une piste très intéressante à suivre.

Je vais en informer l'agence.