



Dégât des eaux

Par Dourdou

Bonjour.

La mère de mon fils est locataire dans un pavillon HLM.

En mai de cette année, elle a remarqué une auréole sur le plafond de la chambre de mon fils. Elle appelle aussitôt l'organisme propriétaire qui lui promet de lui envoyer un charpentier.

Malgré mes conseils, elle n'a pas fait de déclaration à son assurance.

5 mois après et après de multiples rendez vous non honorés avec des charpentiers, le problème persiste et s'amplifie.

J'ai appelé le propriétaire qui m'a dit ne pas réussir à trouver de charpentier sérieux.

Il y a un mois, un lettre recommandée leur a été adressée, sans réponse à ce jour.

Question : que peut elle faire et est il encore temps de faire une déclaration à l'assurance, tout en sachant que des moisissures commencent à apparaître et que les travaux de réparation risquent de s'amplifier et seront inabordables compte tenu des revenus du foyer?

Merci pour vos conseils.

Bonne journée.

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est un couvreur qu'il faut.

Et l'assureur connaît des artisans qu'il sollicite régulièrement.

C'est vraiment dommage de n'avoir pas fait appel à l'assureur plus tôt, ne serait-ce que pour mettre en sécurité (= juste une bâche !) et de voir les dégradations empirer.

Mais il n'est jamais trop tard pour bien faire !

Quelle trace de son appel au bailleur ?

Il aurait de même été plus raisonnable de lui envoyer un courrier RAR ne serait-ce que pour dégager sa responsabilité.

Pareil, il n'est jamais trop tard de lui écrire : "suite à mon appel du xxx vous n'avez pas envoyé d'entreprise ne serait-ce que pour protéger le toit et je vous signale par la présente que les dégradations empirent.

Je vous met en demeure de réparer au plus tôt."

Ensuite elle peut signaler à la mairie que le logement devient insalubre et obliger le bailleur à faire les réparations.

Par Dourdou

Merci infiniment.

Je pensais qu'il y avait un délai pour déclarer un sinistre. Voici le LRAR qui a été envoyé, j'ai bien entendu supprimé les noms et adresses :

« Florence

le 30 septembre 2024

LRAR

Objet : Demande urgente de réalisation de travaux suite à des infiltrations d'eau. Madame, Monsieur,

Je me permets de vous contacter en tant que locataire du logement situé ???? pour vous signaler un problème d'infiltration d'eau qui affecte le plafond de ma maison. Ces infiltrations, qui persistent depuis plusieurs semaines, provoquent des dégradations visibles (moisissures, taches d'humidité, risque d'effondrement partiel, etc.), compromettant la salubrité et la sécurité de ce logement.

Malgré mes appels téléphoniques pour vous signaler ce problème, je n'ai toujours pas de retour de votre part.

Conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, relative aux rapports locatifs, il est précisé que le propriétaire est tenu d'assurer au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé, et d'effectuer les réparations nécessaires à l'entretien normal du logement. De plus, l'article 1719 du Code civil rappelle que le bailleur doit « délivrer au preneur la chose louée en bon état de réparations de toute espèce » et « entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ».

Les infiltrations d'eau que je subis relèvent clairement de votre responsabilité en tant que propriétaire, et vous êtes tenus d'intervenir rapidement pour y remédier, afin de préserver la salubrité et la sécurité de ce logement.

Ces infiltrations sont localisées sur la chambre de mon fils, et les moisissures qu'elles génèrent peuvent clairement provoquer des risques sanitaires.

Je vous demande donc de bien vouloir prendre toutes les dispositions nécessaires pour faire réaliser les travaux de réparation dans les plus brefs délais, afin de remédier à ce problème.

En l'absence de réaction de votre, je serai dans l'obligation de faire valoir mes droits par les voies légales, et de saisir les instances compétentes, telles que la commission départementale de conciliation, dans un premier temps.

Je vous remercie de prendre ma demande en considération et reste à votre disposition pour convenir d'un rendez-vous pour l'intervention d'un professionnel.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.
Florence »

Donc, il est encore temps de faire intervenir l'assurance sans être tenu responsable de ne pas l'avoir fait plus tôt ?

Merci encore

Par yapasdequoi

(bis) il n'est jamais trop tard.

Par contre l'assurance ne remboursera pas forcément les dégâts.

Par Dourdou

Merci. C'est ce que je crains?

Par yapasdequoi

Mais même si c'est un peu tard, il est important de protéger (bâche) pour éviter de rendre la maison totalement inhabitable .. la responsabilité du locataire pourrait être engagée pour sa négligence pendant plusieurs mois.

D'autre part une mise en demeure formelle du bailleur et une saisie du service d'hygiène de la mairie semblent indispensables, ne serait-ce que pour montrer une certaine bonne foi.

Par Dourdou

Merci. J'ai enfin trouvé un couvreur qui passera lundi voir le problème. Il se mettra en relation avec le bailleur. A suivre

Par yapasdequoi

Voyez que ce n'est en aucun cas impossible.

Envisagez aussi de signaler à la mairie pour que le service d'hygiène fasse pression sur le bailleur.

L'actualité récente a ouvert les yeux de certaines municipalités qui ne veulent pas être responsables de nouveaux accidents mortels.

Par Dourdou

Merci. J'ai enfin trouvé un couvreur qui passera lundi voir le problème. Il se mettra en relation avec le bailleur. A suivre

Par Dourdou

Merci. J'ai enfin trouvé un couvreur qui passera lundi voir le problème. Il se mettra en relation avec le bailleur. A suivre