Balcon en HLM

Par Eloise

Bonjour à tous !

Actuellement locataire depuis presque 3 ans dans un logement social (H.L.M.), je viens de recevoir un courrier recommandé au sujet d'un pot que j'ai sur mon balcon et qui contient des poissons.

Jusqu'ici ça n'avait jamais posé problème mais, ma voisine du dessous a des infiltrations dans son logement (il faut savoir que seules nos chambres sont communicantes et que mes pièces d'eau sont à l'opposées de la fuite, que ce pot contenant les poissons est arrivé bien après la constatation de fuite) et ce depuis avril 2020, sachant que je n'ai eu le pot qu'en Septembre 2021.

Aujourd'hui ont me menace de poursuites car soit disant le pot serait en cause des problèmes, un "expert" est passé n'a même pas déplacé le pot et à assuré qu'il pouvait causer des poinçonnements sur l'étanchéité. A ce jour toujours aucune preuve de ces dires.

Mon bailleur me menace donc d'engager des poursuites via les assurances si jamais une fois les travaux d'étanchéités réalisés le problème venait à survenir de nouveau.

Que puis-je faire ? J'ai relu mon bail, rien ne m'interdit d'avoir des animaux, rien n'évoque une quelconque charge sur le balcon (pour info le pot fait environ 140L de contenance et n'est pas rempli au maximum donc environ 100-120kg de poids).

Je vous remercie par avance.

Par sophia

bonjour

""
3. ANIMAUX DOMESTIQUES
Les seuls animaux domestiques permis sont les chats, les oiseaux et les poissons. Ces animaux doivent être gardés à l'intérieur du logement, en aucune situation ils ne pourront être gardés sur le balcon ou le patio. Il est interdit de garder dans ou sur les lieux loués, des animaux sauvages.

Chat
Un seul chat est permis par logement. Il devra être stérilisé ; une preuve écrite officielle doit être fournie.

Oiseaux
Deux oiseaux sont permis par logement. Ils doivent, en tout temps, être gardés en cage.

Poissons

Un seul aquarium, dont la capacité ne dépasse pas 25 litres d'eau, est permis par logement."

j'ai lu cet extrait d'un règlement intérieur chez un bailleur social

---
Par Isadore

Bonjour,

Si votre bailleur a un rapport d'expertise qui vous impute la responsabilité de ce dommage (ou une aggravation du problème), il faudra contester ce rapport dans le cadre de la procédure. Cela pourrait impliquer une contre-expertise.

Vous dites que vous n'avez eu aucune preuve, mais le rapport en est une. Vous ne pouvez pas le balayer d'un revers de main. Même si la charge sur le balcon n'est pas explicitement limitée, vous avez l'obligation de ne causer aucun dommage au bien loué et d'indemniser tout préjudice dont vous seriez responsable.

Il serait bien de faire vérifier le balcon. Ensuite, s'il est en cause, faudra se débarrasser du bassin ou faire une installation qui ne cause pas de nouveaux dommages.

Par Eloise

Bonsoir,

Il n'y a pas de rapport à proprement parlé, l'expert n'a même pas regardé sous le pot en question c'est pour ça que je ne comprends pas qu'on repose la faute sur ce pot qui, qui plus est, est arrivé plus d'un an et demie après les premiers dégâts des eaux.

Je vous remercie pour l'explication en tout cas.

Par AGeorges

@Sophia

Pour mémoire, la valeur juridique du règlement intérieur d'un HLM est nulle.
Penser de plus qu'un RI d'un groupe de logement sociaux pourrait s'appliquer à un autre est donc un peu fantaisiste.

Par AGeorges

Bonsoir Eloïse,

il pouvait causer des poinçonnements sur l'étanchéité. A ce jour toujours aucune preuve de ses dires.

Heu ... il y a des infiltrations ...

Le poinçonnement est un écrasement du matériau d'étanchéité. Avec un "pot", dont la base est étroite (?) et qui contient 100 litres d'eau, il n'est pas nécessaire de le soulever pour penser qu'un écrasement du matériau d'étanchéité s'est produit. Si le pot a une base carrée ou élargie, les 100 kg seront plus répartis et le risque diminue.

Connaissez-vous la nature du sol de votre balcon ? S'il est ouvert, qu'il peut pleuvoir dedans, que vous le lavez parfois à grande eau, le problème de l'étanchéité se pose. Par exemple, la peinture du 'plafond' d'en dessous peut cloquer.

Disons que si votre balcon avait déjà des problèmes d'étanchéité (ce n'est pas rare), ajouter un poids lourd ne peut pas avoir amélioré les choses. Si un revêtement (avec étanchéité) neuf est posé, il peut être excessif de vous interdire votre "pot", mais il vous faudrait imaginer une distribution meilleure de son poids ...

Par Eloise

Alors, pour précision :

L'immeuble dans lequel je réside est neuf (2020), comme précisé le pot est arrivé plus d'un an après le problème, je conçois que cela puisse causer ce type de problème, mais en l'occurrence, la fuite n'est pas au niveau du pot.

Je voulais surtout savoir les "poursuites" que le bailleur peut engager sachant que rien ne lie la fuite à mon pot, qu'elle était déjà présente avant et que l'entreprise de réalisation des travaux avait été mise en cause pour défaut de pose de l'étanchéité. En fait, pour résumer, l'expert de l'assurance de l'entreprise de construction essaie juste de se dédouaner en me blâmant.

Par AGeorges

Eloise,

Personne n'accuse le pot !

Il est dit que :
- Le poids du pot (vous n'avez pas précisé sa forme) PEUT provoquer ce que l'on appelle un poinçonnement.
- L'étanchéité va être refaite PUIS, SI le problème se produit à nouveau, la culpabilité POSSIBLE de votre pot sera étudiée à nouveau.

C'est TOUT.
Il y a beaucoup de SI, et votre organisme ouvre le parapluie.
Rien de plus pour l'instant.

Vous pourrez vous renseigner pour savoir quel poids au cm2 peut provoque un poinçonnement et suivre ma proposition d'agrandir le DESSOUS de votre pot pour étaler plus son poids (comprenez-vous cet aspect technique ?)

Par Eloise

Oui je comprends, et vous remercie pour votre aide.