



## Conduit de ventilation endommagé. qui doit payer ?

-----  
Par DRONE\_DU\_COLLECTIF

Bonjour,

Je suis locataire depuis 3 ans à l'endroit actuel. Il y a quelques jours vers 4h30 du matin je me rends dans la salle d'eau et me rends compte que l'embouchure du conduit de ventilation situé à 2,20 mètres de haut est tombé sur le carrelage.

Je précise que cette embouchure était fixée par du plâtre.

J'ai alerté le propriétaire qui m'a indiqué qu'un artisan allait passer pour juger les dégâts.

Je crains que le propriétaire me tienne pour responsable alors que depuis 3 ans je n'ai même pas planté un clou dans un mur ...

Quels sont mes recours si on me demande de payer la réparation, SVP ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Les réparations qui vous sont imputables sont les "menues réparations".

Refixer une bouche d'aération semble relever de cette catégorie.

Il n'y a pas besoin d'en être "responsable".

article 7 de la loi de 89 :

obligations du locataire :

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

-----  
Par DRONE\_DU\_COLLECTIF

Merci pour la réponse mais est-ce que cela change quelque chose si j'utilise le terme de "GRILLE D'AERATION" ?

Vous dites qu'il s'agit d'une "MENUE REPARATION" mais je ne suis pas maçon. Il me semble qu'il soit anormal que quelque chose de fixé avec du plâtre s'écroule. On peut raisonnablement pensé qu'il a pu y avoir malfaçon au départ et des vibrations dues à des travaux par les voisins au fil du temps ont pu aggraver le problème provoquant la désagrégation du plâtre entraînant la chute de la grille d'aération ...

Mais comment puis-je opposer cela à une injonction de payer la facture par le propriétaire ?

Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Du plâtre ou du ciment peuvent céder au fil du temps.

Vérifiez surtout qu'il n'y a pas une humidité excessive dans votre salle d'eau (ce qui accélère la dégradation du plâtre) par défaut d'aération ou même un dégât des eaux venant d'un étage supérieur.

Il est aussi possible que la grille soit empoussiérée (nettoyage à la charge du locataire) ce qui nuit à la ventilation et à l'aération.

Il est encore possible que la VMC de l'immeuble soit "poussive" et dans ce cas le bailleur doit s'en occuper.

Voyez que de nombreuses causes peuvent expliquer avec des conséquences plus ou moins graves le décollement de

cete grille.

Dans tous les cas, le nettoyage de la grille est de votre responsabilité.

-----  
Par DRONE\_DU\_COLLECTIF

Il s'agit d'une maison et non d'un immeuble.

Au dessus c'est le grenier. A moins que le toit ait une fuite (et ce n'est pas le cas) il ne peut pas y avoir de dégât des eaux. Il n'y a pas d'humidité excessive.

Le nettoyage est à ma charge, d'accord mais le dispositif est (était) encastré, en dur et donc inamovible.

A quelques dizaines de centimètres se trouve dans le plafond une sortie en plastique amovible. C'est peut-être celle-là la VMC ?

-----  
Par yapasdequoi

Une grille même encastrée peut être nettoyée (avec une brosse ?)

Et une VMC signifie qu'il y a un moteur qui aspire. Sinon c'est une grille d'aération.

Mais l'artisan vous dira si c'est l'humidité qui a descellé votre grille.

Une malfaçon ? j'y crois modérément si rien ne s'est passé pendant 3 ans.

Et les vibrations des voisins ? il va falloir le prouver ! Une expertise pourrait vous coûter bien plus cher que la remise en place de votre grille.

-----  
Par DRONE\_DU\_COLLECTIF

C'est dommage que l'on ne puisse pas envoyer de photos depuis son ordinateur pour vous montrer ce qui est tombé.

-----  
Par yapasdequoi

Mais ce n'est pas moi qu'il faut convaincre.

La charge de la preuve vous incombe pour vous dédouaner de cette "menue réparation".

et une photo ne donnera jamais le taux d'humidité... qui est une cause relativement fréquente pour la détérioration du plâtre, spécialement dans une salle d'eau.

-----  
Par DRONE\_DU\_COLLECTIF

En quoi je contrôle le taux d'humidité ?

-----  
Par yapasdequoi

L'artisan qui va venir aura un appareil.

Ou alors vous demandez à votre assureur d'envoyer un plombier pour une recherche de fuite (normalement c'est couvert par le contrat : vérifiez avant)