



Procédure en cas de dégât des eaux

Par Arkenciel

Bonjour,

Locataire d'un appt dans une maison divisée en appt (mm propriétaire) géré par une mm agence de location, j'ai découvert en Oct 2022 de la moisissure sur le mur de la chambre de ma fille.

Je préviens l'agence par mail avec photos pour savoir quoi faire. On me dit de nettoyer et voir si ça revient. Je 'nettoie' mais une plus grosse partie (entre 2 prises murales!) me fait peur je n'y touche pas...

Je renvoie un mail qq semaines plus tard expliquant que la plinthe se décolle à présent. Pas de réponse.

Février 2023 un agent immobilier vient avec un gars faire un diagnostic énergétique en vue de la vente de la maison. Ce dernier me dit que c'est probablement dû à la sdb de mon voisin qui donne pile où j'ai la moisissure et me conseille d'ouvrir un dégât des eaux auprès de mon assureur.

Je le fais et préviens mon voisin : il n'a pas de dégât chez lui, rien. Je lui demande de prévenir son assureur pr que l'on fasse chacun une recherche de fuite.

Recherche effectuée début mars chez moi, nulle, indiqué de faire faire une recherche chez le voisin.

L'assureur de mon voisin ne veut pas lui payer la recherche de fuite car il n'a pas de dégât chez lui.

J'envoie le rapport de recherche de fuite à l'agence de location.

Pas de suite, je les recontacte à plusieurs reprises, personne ne sait qui doit faire quoi !!!

Je remplis avec mon voisin un constat amiable dégât des eaux et l'envoie aussi à mon agence qui me répond... (MDR) "merci de contacter vos assureur respectifs afin d'organiser une recherche de fuite" (oui niveau incompétence ils sont bons !

Entre temps le propriétaire est venu me voir disant que c'était bizarre que j'ai de l'eau côté chez moi alors que le voisin n'a rien (encore un bon !!) et qu'il passera dans la semaine (c'était il y a 2 mois haha) évidemment je n'ai jamais vu personne.

Mon assureur a envoyé des recommandés à :

- mes voisins,
- leur assureur,
- mon agence

Tout le monde s'en fou personne ne fait rien.

Je ne peux mm pas bloquer les loyers chez un huissier tellement les dégâts sont minimes...

Mais ça sent toujours le moisi dans ma chambre de ma fille et elle a dormi 4mois cet hiver ac moi...

Ma protection juridique (que je paye tous les mois) a mis 2 mois pour me dire qu'ils ne m'accompagnaient pas car... j'ai une assurance habitation (je leur ai pourtant envoyé une attestation de mon assureur stipulant qu'ils ne prenaient pas en charge car je n'ai qu'un conseil juridique ds mon contrat et pas de protection juridique).

Du coup tout le monde s'en fou, reste dans ta merde, paye ton loyer et ferme ta g#*@%...

S'il vous plaît qui doit continuer la recherche de fuite ?

Quel courrier envoyer pour les y contraindre ??

Si d'autres conseils je prends !!

D'avance merci !!!!!

Par yapasdequoi

Votre interlocuteur privilégié est VOTRE BAILLEUR.
C'est lui qui doit faire la recherche de fuite, les réparations éventuelles et réparer les conséquences.
J'espère qu'il a une bonne assurance PNO...

Parce que VOTRE assurance ne couvre en effet que VOS biens (= les meubles ou vêtements abîmés).

Vous écrivez donc au bailleur un courrier RAR en lui rappelant ses obligations selon l'article 6 de la loi n°89-462.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039369541]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039369541[/url]

Notamment :

"c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;"

Lien utile à consulter :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699[/url]

Et si finalement il s'aperçoit que cette fuite est la conséquence d'un défaut d'entretien (joint défectueux) chez votre voisin, il devra se retourner contre celui-ci. Mais ce n'est pas votre problème.

Par Arkenciel

Merci pour votre temps et votre réponse,

Je vais essayer d'adresser moi-même la LRAR car mon assureur l'a déjà fait mais ils n'ont pas bougé...

Merci, je reviendrai pr les nouvelles

Par yapasdequoi

Vous pouvez consulter votre ADIL pour plus de conseils (gratuits)

Par isernon

bonjour,

il ne faut pas oublier que pour les dégâts des eaux , il existe la convention IRSI.

Voir ce lien officiel sur ce sujet :

[url=https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/assurance-degats-eaux]https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/assurance-degats-eaux[/url]

salutations

Par Arkenciel

Bonsoir @isernon

La convention IRSI a été évoquée dans un courrier de mon assureur à l'agence mais ça ne semble pas les bouger (pour eux c'est à mon voisin de faire la recherche de fuite alors que personne ne sait réellement d'où vient cette eau...)

Je vais faire une LRAR comme conseillé plus haut, ensuite je contacterai l'Adil pour savoir quoi/comment faire s'ils font

toujours les morts...

Sinon de mon côté je ne vois pas quoi faire de plus

Par chaber

bonjour

art 3.4 de la convention IRSI

Lorsque l'assureur gestionnaire n'a pu identifier et localiser la cause et/ou l'origine du sinistre pour l'une des raisons suivantes :

- impossibilité d'accès dans le local* où la recherche de fuite* doit être effectuée,
 - nécessité de faire une recherche de fuite* destructive dans un autre local*,
 - recherche de fuite* infructueuse,
 - pluralité de locaux sinistrés autre que le local* à l'origine de la fuite,
- l'assureur de l'immeuble* doit organiser la recherche de fuite*

Votre assureur devrait envoyer une LR au propriétaire de l'immeuble puisque son courrier à l'agence n'a eu aucune réponse

Par Arkenciel

Bonjour,

Je n'arrive pas à formuler correctement mon courrier à envoyer à l'agence,

Aussi, en parcourant les sites officiels, j'ai qq questions sur ceci :

CONVENTION IRSI :

"L'organisation de la recherche de fuite n'incombe plus nécessairement à l'assureur gestionnaire (article 3.2) :

L'assureur de l'occupant organise la recherche de fuite dans le local de son assuré ;

L'assureur du copropriétaire non-occupant organise la recherche de fuite en cas de :

? Recherche de fuite destructive dans son local ;

? Non-assurance de l'occupant ;

? Location meublée ;

? Congé donné ou reçu par le locataire.

L'assureur de l'immeuble organise la recherche de fuite :

? Dans les parties communes ;

? Dans les parties privatives si l'occupant n'est pas assuré."

Cela veut bien dire que dans les appartement loués non meublés, assurés, c'est au locataire de faire la recherche ?

Autrement dit, c'est pour ça que l'agence ne bouge pas ? Si c'est au locataire de faire une recherche, pourquoi l'agence ne le leur demande pas ?

Est-ce bien au bailleur d'effectuer une recherche de fuite, comment tourner le courrier pour qu'elle y soit mise en demeure sous 15 j ? sans qu'elle me réponde que c'est à mon voisin de faire la recherche chez lui...

Mon assurance protection juridique ne suit pas mon dossier donc je ne sais plus :(

Merci encore

Par yapasdequoi

Ce n'est pas à vous de décrypter la complexité de cette convention entre assureurs (pas entre particuliers !)

Vous écrivez en RAR au propriétaire copie à l'agence une mise en demeure de procéder aux réparations qui leur incombent selon l'article 6 de la loi n°89-462.

Vous avez aussi le médiateur de l'assurance qui peut faire bouger VOTRE assureur qui doit agir selon la convention en question.