



## I need your help! Infiltration d'eau par la toiture

-----  
Par Gilles louis

Bonjour,

Je suis locataire et j'habite au dernier étage d'un immeuble de 3 étages, sous les toits. Depuis le mois d'octobre 2024, je subis des infiltrations d'eau venant de la toiture. Après chaque pluie, je me retrouve avec un plafond humide ou qui goutte.

J'ai prévenu mon propriétaire après avoir déclaré le sinistre auprès de mon assurance habitation. Comme il s'agit d'une location meublée, mon assurance a refusé d'intervenir et m'a renvoyé vers l'assurance de mon propriétaire.

Je précise que mon propriétaire n'a pas voulu déclarer le sinistre auprès de son assurance. Le syndic de copropriété a fait intervenir la société X. Les couvreurs sont intervenus à trois reprises, mais n'ont pas trouvé l'origine de la fuite.

Mi-décembre, le syndic a fait intervenir le chargé d'affaires de la société X afin d'évaluer le coût d'une réfection de la toiture.

Dans le même temps, j'ai prévenu la présidente du conseil syndical, qui n'avait à aucun moment été informée par le syndic des problèmes de la toiture, que je venais d'adresser par mail au syndic un courrier de mise en demeure dans lequel je demandais d'agir de toute urgence afin de bâcher la toiture.

J'ai procédé de même avec mon propriétaire : je lui ai envoyé par mail une mise en demeure. Non content de recevoir mon courrier, il l'a transmis au syndic de copropriété, tout en se faisant passer pour une victime en disant que je lui avais adressé une lettre de menace.

Nous sommes en février 2025. Je viens de recevoir un courrier du syndic qui me dit qu'après avoir fait intervenir des couvreurs de la société Y, il n'est pas possible de bâcher la toiture.

La prochaine assemblée générale des copropriétaires, qui a normalement lieu en juin, a été avancée au 28 avril 2025.

Lors de cette assemblée, il doit être décidé si les travaux de réfection de la toiture seront réalisés ou non, avec une forte probabilité que les copropriétaires les refusent.

Ce qu'il faut savoir, c'est qu'il n'y a pas si longtemps, d'importants travaux de ravalement ont été effectués dans la copropriété et que certains propriétaires ont dû contracter un crédit pour les financer.

La situation actuelle : le conseil syndical se défend en disant agir rapidement tout en me faisant passer pour ?l'emmerdeur de service?.

En ce qui me concerne, je trouve intolérable d'attendre jusqu'au 28 avril 2025 alors qu'une infiltration d'eau qui inonde mon plafond est de toute évidence une urgence.

Mes questions : Quelles sont les actions juridiques que je peux entreprendre afin de faire valoir mes droits ?

Merci d'avance pour la réponse.

Cordialement vôtre!

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

une mise en demeure par mail au syndic ?

Aucune utilité.

Il serait préférable d'envoyer une mise en demeure à votre bailleur (qui est votre seul interlocuteur légal) par courrier

RAR (ce qui permettra de saisir ensuite la justice.

Je ne comprend pas non plus comment le syndic peut prétendre qu'il n'est pas possible de mettre une bâche ! Mais vous n'avez aucun moyen de l'y contraindre, hélas.

Avec ces infiltrations, votre logement n'est plus décent, et vous pouvez obtenir du tribunal : les travaux ou au minimum une mise en sécurité (bâche) + astreinte par jour de retard + suspension du loyer.

cf ce lien qui donne toutes les démarches à faire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042[ur]

-----  
Par Nihilscio

Quelles sont les actions juridiques que je peux entreprendre afin de faire valoir mes droits ?

Faire constater les désordres par un huissier et demander en référé une baisse de loyer pour défaut de jouissance tant qu'il n'est pas mis fin aux désordres. Le bailleur trouvera alors l'énergie suffisante pour pousser le syndicat des copropriétaires à décider de travaux en toiture.

-----  
Par Gilles louis

Bonjour,

Merci, pour m'avoir répondu aussi rapidement.

Cordialement