



Degats des eaux - Bien locatif inhabitable

Par **Celine K**, le **21/11/2018** à **22:30**

Bonjour,

Je me permets de vous contacter dans le cadre d'un litige que j'ai avec le voisin de mon bien locatif.

Suite à un dégât des eaux survenu par le voisin du dessus en mai 2018, le plafond de ma salle de bain s'est effondré. Le studio est aujourd'hui insalubre et ne peut être loué dans l'état.

L'indisponibilité du locataire du dessus responsable du dégât des eaux de mai à septembre 2018 a retardé les différentes expertises.

Une expertise de l'assurance du syndic a eu lieu entre septembre et novembre 2018.

En date du 9 novembre 2018, nous avons reçu les positions de l'assurance du syndic indiquant les différents travaux pris en charge ainsi que leurs montant.

Depuis cette date, le syndic nous empêche d'effectuer les travaux de remise en état tant que le propriétaire du dessus ne leur fait pas parvenir les documents stipulant que l'origine de la fuite a été supprimée et que son plancher n'a pas été réparé.

Entre le propriétaire du dessus et son locataire nous sommes clairement confrontés à des personnes de mauvaise foi.

Le propriétaire du dessus indique ne pas arriver à entrer en contact avec son locataire, que celui ci ne répond pas à ses courriers et appel.

De notre côté avons réussi à le joindre plusieurs fois et il nous a indiqué n'avoir jamais été contacté par qui que ce soit. Ces deux personnes n'arrivant pas à se parler cela ne fait que retarder l'avancer des travaux dans mon appartement.

En attendant, nous n'avons plus de locataire depuis le mois de mai (5500 euros de perdu) et dans l'état il nous est impossible de le louer. Nous sommes, à ce jour, dans une situation assez critique et avons des difficultés à payer notre crédit.

Il est apparemment possible de faire un référé en TGI avec astreinte pour forcer le propriétaire ou le locataire à effectuer les travaux demandés et débloquer notre situation. Nous ne savons pas s'il s'agit de la bonne démarche à suivre pour notre cas.

De plus, nous ne savons même pas si le syndic a le droit de nous empêcher de faire les travaux et d'attendre que les travaux chez le voisin du dessus soient faits.

Pourriez vous s'il vous plait nous aider?

Merci d'avance pour votre retour

Par **delicatess**, le **21/11/2018 à 22:49**

Bonjour.
Si le plafond s'est effondré suite à un dégât des eaux de l'étage supérieur, cela veut dire que le plancher n'est pas résistant. Avez-vous discuté de cela avec votre assureur ?

Par **morobar**, le **22/11/2018 à 11:50**

Bonjour,
La privation de jouissance sera estimée à hauteur des loyers non perçus.
Il existe une jurisprudence sur un cas similaire, à raison, de mémoire d'un loyer de 7500 euro/mois sur plusieurs années.

Par **Celine K**, le **22/11/2018 à 15:55**

Bonjour à vous deux et merci pour vos réponses.
@Delicatess, c'est le faux plafond qui s'est écroulé suite à une fuite d'eau qui a perduré plusieurs mois (en effet le locataire du dessus n'ouvrait pas sa porte et ne répondait pas quand on voulait identifier la cause de la fuite afin d'intervenir).
Mon assureur dit qu'il s'agit de la responsabilité du syndicat de copropriété et de son assurance et ils ne se sentent absolument pas concerné.
@Morobar, merci pour ces informations. Est-ce que je ferais bien de faire un référé en TI avec astreinte dans ce cas? est-ce la bonne démarche ?
Merci d'avance

Par **morobar**, le **22/11/2018 à 19:45**

Non
La bonne démarche c'est de confier vos intérêts à:
* votre assureur "assistance juridique" si vous en disposez
* un avocat
Mais il est vrai que la responsabilité du syndic paraît engagée qui n'agit pas pour faire cesser le trouble.
Ici celle du bailleur s'il s'agit d'un locataire.

Par **delicatess**, le **22/11/2018 à 22:35**

Les litiges portant sur des parties privatives ne concernent pas le syndic, et je n'imagine pas comment il serait en capacité de faire cesser un trouble qui ne le concerne pas...
...sauf si le sinistre affecte les parties communes...
...le plancher !! ??
... Que dit le rapport de l'expert ?
Cordialement.

Par **morobar**, le **23/11/2018 à 09:06**

Le gros œuvre des planchers sont des parties communes par définition.
Le syndic est donc

bien concerné.
L'assureur refusera le financement des remises en ordre tant que la cause du sinistre ne sera pas résolue.
C'est l'objet de la discussion, le locataire refusant tout accès à son domicile.

Par **delicatess**, le **23/11/2018 à 10:40**

...et le propriétaire du logement du dessus !!...??

Par **morobar**, le **23/11/2018 à 14:17**

Sa responsabilité sera engagée s'il reste inactif.

Par **delicatess**, le **24/11/2018 à 01:35**

La responsabilité du propriétaire peut être engagée en toutes circonstances. Cdl.