



Dégâts et responsabilité du propriétaire.

Par **CHOUFFAI**, le **15/09/2008 à 14:08**

Bonjour,
Je suis locataire. Je paie tous mes loyers dans les temps.
Le locataire d'en dessous m'a signalé un dégât des eaux (très important).
J'ai fait tout le nécessaire. Un rapport de l'expert a signalé que: "Il faut remettre en cause la responsabilité du propriétaire."
Le propriétaire n'est pas joignable. J'ai envoyé une lettre de demande de travaux avec A.R.
1. On m'a signalé que j'ai le droit de suspendre mes paiements de loyers tant que les travaux n'ont pas été effectués, Est ce vrai ? Des risques pour ma caution de 700€ ?
2. Est ce que je peux résilier mon contrat de bail en 24H dans le cas où mon propriétaire continue à ignorer mes demandes de travaux et mes lettres avec A.R. ?
3. Est ce qu'il est judicieux de poursuivre le propriétaire en justice ? Quel motif juridique évoquer dans ce cas là ?
Cordialement.
M. Badr CHOUFFAI.

Par **Marion2**, le **15/09/2008 à 23:09**

Bonsoir Chouffai,
Est ce que votre propriétaire n'est pas joignable ou est ce qu'il n'a pas retiré à la poste votre courrier en recommandé ?
A priori, vous avez une assurance, vous demandez donc à votre assurance de faire le nécessaire pour les travaux, à elle ensuite de se retourner vers le propriétaire.
Le dégât des eaux se situe dans l'appartement en dessous du vôtre. Votre voisin saisit également son assurance.
Les dégâts n'étant pas chez vous, vous n'avez aucun droit de suspendre vos paiements, ni de résilier votre bail avant la date prévue.
Voyez avec votre assurance et l'assurance de votre voisin afin que ces deux assurances contactent votre bailleur.
Cordialement

Par **CHOUFFAI**, le **16/09/2008 à 09:24**

Bonjour Laure,
Je vous remercie pour votre réponse. Voilà plus de détails des faits:
1. Le proprio d'en dessous s'est plaint de fuites d'eaux.
2. Nous avons fait un constat des dégâts des eaux à l'amiable.
3. J'ai informé mon assurance et ils ont envoyé un expert pour l'analyse des dégâts. Après quelques jours, j'ai une réponse de l'expert qui disait que:
"La nature des dégâts n'est pas prise en charge par l'assurance, Il faut engager la responsabilité de mon propriétaire..".
4. De la part du proprio d'en dessous, un autre expert est passé ce Lundi 15 sept. 2008.
Les dégâts sont importants : Le toit est quasiment tombé. Le parquet est très humide au point que le locataire d'en dessous a été obligé de désactiver tout ce qui est "électrique".
De mon côté, j'ai aussi des dégâts qui sont comme suit:
Les murs de la salle de bains ne se "touchent" plus. En fait, J'ai une fissure verticale tout au long des croisements entre les murs de la salle de bain au point que je peux voir la cuisine à travers...
En plus, Le carrelage tombe jour après jour. Cela engendre l'apparition d'insectes et bestioles qui sortent du bas de la salle de bain.
A noter qu'à ce jour, tous mes loyers sont payés jusqu'au moindre frais.
Hier, le 15 septembre, j'ai envoyé une lettre recommandée avec A.R vu que mon propriétaire n'est pas joignable. C'est un modèle que j'ai récupéré de www.pap.fr qui lui donne un délai de 8 jours pour me donner une réponse à ma lettre. J'ai aussi envoyé une autre lettre en A.R pour demander toutes les quittances de Loyers depuis la date de location...
A présent, J'ai un autre appartement qui va se libérer dans le même immeuble ([s]libre dans un mois maximum[/s]). Je me demande si:
1. Possible de résilier mon contrat de bail en 24h vu les conditions et la nature des dégâts actuels..
2. Est-ce que je suis dans le droit d'arrêter de payer le loyer ? (Question de l'obliger à bouger un peu et cesser de m'ignorer !)
3. Est-ce que je risque d'une façon ou d'une autre de perdre ma caution de 700 euros ?
4. Que faire s'il continue à ignorer même mes lettres recommandées avec A.R ? L'attaquer en justice ? Faire passer le logement pour un logement insalubre ?
Merci à tous pour vos conseils.