



## Objet : Demande de conseil juridique suite à un dégât des eaux.

Par **Younch77**, le **26/09/2014** à **00:05**

Bonjour,

Locataires d'un appartement au sein d'une copropriété gérée par une agence de gestion de copropriété, nous avons contracté un bail auprès d'une agence immobilière qui administre les biens de notre propriétaire depuis 3 ans.

Nous avons constaté de l'eau remontant du sol et inondant le séjour et la cuisine. La propagation rapide du sinistre ainsi que l'impossibilité d'en localiser la provenance nous a amené le jour de sa constatation à en faire part à notre agence immobilière, au syndicat de copropriété, à notre assureur ainsi qu'à l'agence de gestion de la copropriété par téléphone, mail et courrier recommandé.

Notre agence immobilière, notre syndicat de copropriété ainsi que notre assureur nous ont expliqué qu'étant donné que la fuite était encastree et qu'elle provenait d'une partie commune, c'était l'agence de gestion de copropriété qui était compétente dans la résolution de la fuite.

La réparation de la fuite a été réalisée 10 jours après sa constatation. Durant ces 10 jours, nous avons alarmé chacune des parties par le biais de 6 courriers recommandés, mails et appels téléphoniques en rappelant le caractère urgent et dangereux de la propagation du sinistre.

Durant ces 10 jours, les surfaces inondées et les dégâts se sont énormément accrus, le sol de tout l'appartement étant à refaire, nos meubles ont baignés, nous n'avons pas eu à l'accès à l'eau de manière régulière (le syndicat de copropriété ayant coupé régulièrement l'eau et nous avons manqué de glisser du matin au soir).

Une fois la fuite résolue, nous avons entrepris de demander à l'agence de gestion de copropriété l'indemnisation des préjudices subis suivants :

- Biens mobiliers trempés (meubles, canapés, électroménagers)
- Augmentation des factures énergétiques
- Impossibilité de jouir du logement dans des conditions décentes (retenues sur loyers)
- Déménagement des meubles, stockage des meubles et logement pendant la durée des travaux
- Réparation des dégâts (réparation à l'identique du bien locatif, sols, peintures)
- Préjudice moral (situation de précarité dangereuse pendant 10 jours, multiples recommandés)

L'agence de gestion de copropriété nous a indiqué que comme ils

ne géraient pas notre bien, la seule indemnisation qu'ils prendraient en charge était la réparation des dégâts, une fois qu'on leur aurait présenté des devis, ils nous ont alors conseillé de nous rapprocher de notre agence immobilière pour les autres indemnisations.

L'agence immobilière nous a indiqué qu'elle n'accepterait aucune retenue sur loyer et ne serait d'aucune aide concernant le déménagement des meubles, le stockage des meubles et le relogement pendant la durée des travaux tant que ces travaux n'excèdent pas 20 jours. Elle nous a indiqué que nous incriminions notre propriétaire alors qu'il n'a pas de responsabilité dans ce sinistre.

A ce jour, nous tentons de restituer un logement qui a été dégradé par une fuite encastré dans une partie commune, et sommes esseulés par rapport à deux agences qui ont des compétences juridiques par opposition à nous qui sommes de simples particuliers.

A qui devons nous demander réparation pour les préjudices listés ?

Quelles démarches devons-nous entreprendre et auprès de qui pour être indemnisés ?

Merci pour votre aide.

Par **alterego**, le **26/09/2014 à 00:53**

Bonjour,

Locataire, la déclaration des dégâts des eaux ayant été faite entre vous, le syndic et le mandataire du propriétaire auprès de vos assureurs respectifs, vous n'avez rien à faire qu'à être patient. **L'indemnisation est relativement longue.**

**Votre interlocuteur est votre assureur**, la société d'assurances et non pas son agent ou votre courtier.

N'abusez (impression que vous donnez) pas de relances intempestives aux uns et aux autres, ce qui pourrait avoir l'effet inverse de celui espéré si vous les agacez.

En ce qui concerne les embellissements que vous avez pu effectuer et vos biens vous serez indemnisé. Peut-être pas comme vous l'espérez si vous n'avez pas de justificatifs.

Votre propriétaire n'a effectivement aucune responsabilité.

J'insiste, c'est long, plus encore quand on est la victime.

Cordialement

Par **Youch77**, le **26/09/2014 à 01:04**

Bonjour alterego,

Merci pour vos conseils, avez vous une idee du deroulement concernant la partie demenagement des meubles, relogement pendant travaux et retenues sur loyers ?

Par **Lag0**, le **26/09/2014 à 07:39**

[citation] à en faire part à notre agence immobilière, au syndicat de copropriété, à notre assureur ainsi qu'à l'agence de gestion de la copropriété par téléphone, mail et courrier recommandé. [/citation]

Bonjour,

Qu'appellez-vous "l'agence de gestion de la copropriété" ? Je suppose que c'est le syndic ? Ce serait alors plus simple d'employer ce terme.

En tant que locataire, il faut bien savoir que vous n'avez de rapports qu'avec votre bailleur (ou son mandataire). Vous n'avez aucun rapport avec le syndicat de copropriété ou le syndic et ceux-ci n'ont aucune obligation de vous répondre.

Pour ce sinistre, vos seuls interlocuteurs sont donc votre assureur (qui se chargera des relations avec les autres assureurs, celui de la copropriété par exemple) et votre bailleur ou son mandataire.

Par **Younch77**, le **26/09/2014** à **11:10**

Bonjour,rnrnMerci pour vos réponses.