



Menace de mon propriétaire

Par Nicolo_49

Bonsoir,

Je vis dans un appartement et il y a eut des dégâts liés à un dégât des eaux appartement au dessus du miens. Après plusieurs expertises qui ont été longue, et un bras de fer contre le propriétaire qui ne souhaitait pas faire les travaux.

Le propriétaire m'a envoyé plusieurs mails pour me dire que les travaux ne seraient pas fait tant que je serais l'occupant de son appartement. Question a-t-il légalement le droit de faire ça ?

Cela date de septembre 2022, et aujourd'hui il reste muet enfin presque, et les courriers avec ar n'ont pas été distribués.

Il y a maintenant des gros problèmes lié à l'infiltration d'eau notamment mur qui pourrit et d'où s'échappe une odeur nauséabonde.

J'ai décidé de consigner mes loyers sur un compte carpa, mais cela ne fait pas beaucoup bouger le propriétaire qui m'a envoyé mercredi un mail en me menaçant de payer les loyers ou sinon si il se déplace de me "défoncer".

La situation est de plus en plus tendu, je souhaite bien-sûr trouver un nouvel appartement non loin, mais cela est compliqué. Et j'ai l'impression d'être sans solution fiable.

J'ai vu un avocat, mais cela ne change rien. Y-a-t-il une solution rapide mise à part déménager ? Est-ce que je peux porter plainte pour le mail de menace ? et le fait que cela devient invivable tellement l'odeur de moisissure des murs et présente ?

Par AGeorges

Bonsoir Nicolo,

Il manque quelques éléments pour essayer de vous répondre correctement.

Quel est le statut de votre propriétaire-bailleur ?

Est-ce que l'appartement du dessus lui appartient aussi, est-ce qu'il le loue aussi ? Est-ce une copropriété ?

Dans un "dégât des eaux", il y a des causes et des effets. Si vous êtes assuré, et votre propriétaire aussi, une des deux assurances va prendre en charge les réparations chez vous.

Mais elle ne le fera que si la source du problème est réglée.

Si votre propriétaire l'est aussi de l'appartement du dessus, s'il y a des défauts d'assurance, cela peut expliquer son attitude. La source des fuites existe toujours, il ne veut pas faire les travaux Au-Dessus et vous balade.

C'est évidemment illégal.

SVP, répondez aux premières questions. Merci.

à suivre.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Tant que la fuite n'est pas réparée il n'est pas possible de refaire votre logement.

Vous pouvez signaler l'insalubrité à la mairie et à la préfecture.

Ceci permettra peut-être de faire pression sur votre bailleur.

Il ne fallait pas suspendre le paiement du loyer sans décision de justice !

Par AGeorges

Nicolo,

Pour ce qui concerne la consignation des loyers :

La 3e chambre civile, dans un arrêt du 5 octobre 2017 (arrêt n° 16-19614), a notamment rappelé cette nécessité d'obtenir l'autorisation préalable du juge, y compris lorsque des désordres affectent le logement et que le bailleur refuse de faire les réparations.

Par Isadore

Bonjour,

J'ajoute que si les menaces de votre propriétaire sont un délit, cela ne lui interdit pas de réclamer le loyer en justice quitte à saisir vos revenus et vos biens une fois le logement obtenu.

Régularisez vite vos loyers, vous pourrez ensuite déposer plainte pour les menaces, et signaler l'insalubrité aux autorités. Votre avocat pourra vous aider à lancer une procédure pour vous permettre de consigner les loyers, demander un dédommagement, et faire condamner le bailleur à effectuer les travaux sous peine d'astreinte.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les réparations du premier dégât des eaux ont normalement dû être indemnisées par les assurances, probablement la vôtre en application de la convention inter-assurances applicable. Quoiqu'il en soit, le bailleur ayant une obligation d'entretien et de jouissance paisible du logement envers son locataire, il ne peut refuser la remise en état tant que vous êtes dans les lieux.

S'il y a des infiltrations d'eau, le bailleur en est responsable envers vous. Si elles proviennent des parties communes de l'immeuble, il doit exiger du syndic qu'il fasse le nécessaire.

Consigner les loyers sur un compte CARPA : cela implique qu'un avocat ait accepté le dépôt de ces loyers. Bizarre. L'avocat vous l'aurait-il conseillé ? Tant que cette consignation n'est pas autorisée par le juge, que vous pouvez saisir en référé, vous vous mettez en tort envers le bailleur.

Comme déjà dit, vous pouvez demander à l'ARS de venir constater l'insalubrité du logement.

Par Nicolo_49

Pour répondre à AGeorges, oui il est également propriétaire du logement au dessus qu'il a refait suite au départ de l'ancien locataire et d'un autre dans la résidence. C'est une copropriété bien sûr.

Mon assurance me dit que c'est en cours, mais ça tarde et j'ai pas plus d'explication.

Je tiens à dire que c'est un mon avocat qui a fait en sorte que mes loyers soient consignés je suis circonspect, je vais régulariser cela au plus vite dans ce cas.

Ensuite la fuite est bien connue, de ce que j'ai compris mais personne ne s'alarme de la situation.

Je peux aller voir la mairie en ce qui concerne l'insalubrité, mais au juste quel pouvoir à la mairie ? c'est une résidence privée.

Par AGeorges

Nicolo

mais au juste quel pouvoir à la mairie

Le maire peut publier un arrêté d'insalubrité, obliger le propriétaire à faire des travaux.

Ce qui n'est pas vraiment clair, puisque vous dites que le propriétaire a refait l'appartement du dessus, c'est pourquoi il y aurait encore une fuite (ou alors les travaux n'étaient pas liés à la fuite, voire ce sont des travaux mal faits qui sont à l'origine de la fuite).

Par ailleurs, il n'est pas forcément impossible que les parties communes de la copropriété soient concernées par la fuite (dégradées, voire à l'origine). Dans ce cas, le Syndic doit déclarer un sinistre à l'assureur de la copropriété.

Ce sont ensuite des échanges (d'où les délais) entre les multiples assureurs, mais normalement, il y a des règles. Faire une recherche de fuite, faire réparer l'origine et finir par les dégâts. Il y a des conventions entre les assurances pour décider de qui fait quoi. Encore faut-il avoir des assureurs qui ont adhéré à ces conventions.

Concevoir que le propriétaire refuse de faire réparer l'origine de la fuite pour empêcher, par exemple, votre assurance, de réparer les dégâts chez vous (du fait de la condition préalable) semble un peu fort de café !

Que votre avocat vous ait recommandé de faire une chose illégale est aussi surprenant.

Enfin, s'il y a eu des expertises et devis devrait avoir éclairci l'origine du problème, donc la responsabilité de départ et permettre aux autres assurances de fixer l'ordre des opérations. Est-ce bien le cas et le propriétaire bloqueur est-il seul en cause dans la poursuite de la dégradation ? Avez-vous eu communication claire des résultats de l'analyse de fuite et des expertises ?

En copropriété, du fait des rejets de responsabilités, ce type de difficulté perdure souvent longtemps. Il faut vraiment se remuer grave pour faire avancer la situation.

Par Isadore

Si votre avocat a fait consigner les loyers, y a-t-il eu un jugement, par exemple un référé ? J'ai du mal à croire qu'un avocat fasse consigner les loyers de son client sans être dans la légalité. Ce serait une faute grave, une preuve de grande incompétence et risquerait de lui attirer beaucoup d'ennuis.

Si vous êtes dans la légalité, ne régularisez surtout pas. Vous mettriez par terre la stratégie de votre avocat, et allez perdre votre meilleur moyen de pression.

Par Nicolo_49

Isadore, oui il a eut une décision en référé pris par un juge. Je vais prendre contact avec mon avocat quand même.

AGeorges, oui je répète il a refait l'appartement au dessus mais refuse de faire des travaux dans le mien tant que je suis dans le logement.

Non les experts venus pointe du doigt un défaut entre le logement au dessus et le mien mais aussi pointe un manque d'entretien des canalisations dans les parties communes.

Le propriétaire remet en cause ce dernier point et dit que la fuite et dû au seul manque d'entretien des canalisations. Et le syndic de copropriété lui dit que cela ne peut provenir que du défaut entre les 2 logements, car aucune fuite constatée dans un autre logement.

Par Isadore

Ah oui, cela change tout ! Nous avons compris qu'il n'y avait pas de décision de justice au sujet de ces loyers, et comme vous n'aviez pas démenti...

Faites le point avec votre avocat, mais si la consignation des loyers ne suffit pas, il risque de falloir une nouvelle procédure.

Quelques idées :

- demander une réduction voire une annulation des loyers jusqu'à ce que les travaux soient faits
- une astreinte journalière motivante (100 ou 200 euros par jour de retard)
- demander une bonne indemnisation pour le préjudice (moral, le temps perdu...)
- demander à ce que tous les frais liés à la procédure soient mis à la charge du bailleur

Et je pense que votre avocat vous conseillera de déposer plainte pour les menaces.

Par AGeorges

Nicolo,

oui il a eut une décision en référé prise par un juge

C'est très différent !

Il serait utile que vous ayez des détails sur ce jugement. Par exemple, le propriétaire a-t-il été condamné à faire les travaux de remise en état de votre appartement avec une astreinte (pénalité financière) par jour de retard ?

Je n'insiste pas, Isadore vous a répondu sur ce point.

AGeorges, oui je répète il a refait l'appartement au dessus

"Refaire l'appartement" n'est pas forcément lié à la fuite. C'était le sens de ma question. Quand il y a une fuite, on répare la cause, pas besoin de refaire TOUT l'appartement.

C'est pareil chez vous. Peut-être le propriétaire veut-il refaire tout l'appartement et ne le fera que quand vous serez parti. Pourquoi pas ? Mais cela n'a qu'un rapport lointain avec le fait qu'une assurance prenne en charge et fasse exécuter les travaux de remise en état de la partie de votre appartement qui a été dégradée par la fuite.

D'autres remarques :

- il est rare qu'il y ait un contrat d'entretien de canalisations qui sont plus ou moins dans des murs, une colonne montante ou autres caches. Du coup, ce qu'ont dit les "experts" interroge !

- Le plus souvent les copropriétés interviennent quand il y a une fuite et qu'il est prouvé que l'origine est bien dans les parties communes, ce qui n'est jamais évident au départ, sauf cas trivial.

De ce fait, les conflits entre "syndicat" (via le Syndic) et un copropriétaire lambda ne sont pas rares. Faire remuer un Syndic qui "n'a pas le temps" est assez difficile. Et il est tout aussi difficile de faire voter des travaux d'entretien lourds, comme la refonte des canalisations, à une AG.

Ceux qui n'ont pas de problème vont voter contre, et le plus souvent, c'est la majorité

Comme recommandé par Isadore, vous avez UN BAILLEUR, il est censé vous fournir un logement décent, concentrez-vous sur ce seul fait. Le reste (Syndic, assurances, etc.) est disons secondaire et hors de votre champ d'action. Même si c'est utile de creuser pour comprendre.

Par Isadore

J'ajoute que quelle que soit la cause de la fuite, le principal problème est l'attitude du bailleur : refus de faire des travaux et menaces de violences physiques. Vous payez pour un appartement qui est censé être dans un état décent. Vous payez pour une jouissance paisible.

Et comme l'a dit AGeorges, vous n'avez pas le pouvoir d'agir pour remédier à la situation.

On aurait pu comprendre que le bailleur soit "coincé" pour des raisons indépendantes de sa volonté, qu'il ait du mal à proposer des solutions. Mais lui a une attitude qui ne mérite aucune indulgence.