



Effondrement plafond - locataire

Par Kris13

Bonjour à tous,

J'espère que vous pourrez m'apporter votre aide car là ça devient compliquer ?

Je vais essayer de synthétiser :

Mi décembre 2023, le plafond de notre salon s'effondre (nous somme locataire dans un appartement en copropriété). Tout notre mobilier détruit, nous avons évacué 1h avant (entendant les bruits de craquement). Depuis l'appartement n'a pas été remis en état, nous vivons séparé avec ma compagne (elle chez ses parents, moi location studio). Avec accord de notre proprio, nous ne payons plus le loyer depuis janvier.

Dernier étage, au dessus les combles communes, voici les conclusions du rapport de l'expert de la copro, voici les conclusions de l'expert :

« Suite à nos investigations d'expertise, nous vous remettons ce rapport. Nous le soumettons sans suite, après avoir évalué les dommages et vous laissant décider de la prise en charge.

Nous estimons que la garantie pour l'effondrement ne s'applique pas dans ce cas particulier. En effet, selon les termes du contrat, les dommages causés par la vétusté ou le mauvais entretien du bâtiment ne sont pas couverts.

À la lumière des éléments que nous avons observés, plusieurs facteurs semblent avoir contribué à l'événement survenu. Tout d'abord, nous avons constaté que le plafond présentait des signes évidents de vieillissement et d'usure, ce qui indique une certaine vétusté des supports. De plus, il semble que le plafond dans les combles ait été surchargé en raison de l'accumulation d'objets, ce qui a pu exercer une pression supplémentaire sur la structure.

Dans l'ensemble, ces observations suggèrent que l'effondrement du plafond a été favorisé par à la fois la vétusté des supports et un manque d'entretien adéquat. Ces deux facteurs combinés ont probablement contribué à la détérioration de la structure et ont finalement conduit à l'événement que nous avons constaté.

Cependant nous vous laissons décisionnaire au regard de la situation.

Pour les dommages au mobilier du locataire, nous vous invitons à repousser tout recours au regard de la situation, en effet il convient que l'assureur du locataire aille exercer un recours à l'encontre de l'assureur du CNO pour trouble de jouissance.

Tel est le compte-rendu de nos opérations d'expertise fait et clos ce jour en notre cabinet »

Nous sommes un peu perdu. L'assurance de la copro ne prends rien en charge, ni la réparation, ni notre dédommagement.

Vers qui devons nous nous rediriger ??

Ils parlent du propriétaire, tout en disant que la responsabilité impute a la copro.

Le propriétaire nous doit pas les loyers vu qu'on ne les paie plus, mais pour notre mobilier ?

Faut il porter plainte pour faire avancer les choses ?

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est votre assureur qui doit vous indemniser pour les dommages à vos mobiliers.

Le bailleur ne peut en effet pas vous demander de payer les loyers.

Y a-t-il un arrêté de péril ?

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104[/url]

Sinon ce serait sans doute utile pour obliger votre bailleur à vous reloger.

L'assurance de la copropriété ne vous doit rien.

Votre seul interlocuteur légal est votre bailleur.

Le reste ne vous concerne pas et doit être traité par les copropriétaires et le syndic (réparation de l'immeuble, etc)

Par Kris13

Merci pour votre rapide retour.

Notre assurance, depuis le début, nous dit que c'est un événement qui n'entre pas dans la couverture :

Dégâts des eaux et gel, électricité, événement climatique, catastrophe naturelle, vandalisme, terrorisme etc etc. Donc ça ne rentre dans aucune case !

A la suite du rapport de l'expert de la copro Notre assurance di nous assisté « au titre de garantie défense pénale et recours et leur action amiable de notre préjudice auprès tu tiers responsable ».

Mais si aucune assurance de veut nous dédommager, quoi faire ? Il y a bien un responsable qui doit payer, non ?

Par chaber

bonjour

C'est votre assureur qui doit vous indemniser pour les dommages à vos mobiliers.

A quel titre? Hormis une garantie Casse que peu d'assureurs acceptent avec une prime très conséquente que peu d'assurés souscrivent (sauf pour des meubles classés)

Par yapasdequoi

Dans ce cas, il faut prendre un avocat et assigner le bailleur au tribunal judiciaire pour obtenir le dédommagement de votre préjudice par une procédure civile.

Par Kris13

Merci, j'avais en effet commencer à comprendre qu'il fallait engagé la responsabilité civile, est ce bien cela ?

Si oui, êtes vous sûre qu'il s'agit du propriétaire ? Les rapports d'expertises mettent en cause la copropriété, n'y a t'il pas un risque d'engager des recours contre une personne non responsable ?

Par yapasdequoi

Voyez un avocat ! (obligatoire de toute façon ...)

Le responsable légal par rapport au locataire c'est le bailleur. Personne d'autre.

Si ensuite il veut se retourner contre le syndicat, le syndic, le constructeur, le couvreur ou le jardinier, c'est son choix.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faut tout d'abord évaluer le montant du préjudice que vous avez subi :

- destruction ou dégradation du contenu de l'appartement,
- perte de jouissance du logement,
- préjudice moral.

Il existe des experts d'assuré qui peuvent, à vos frais, vous aider à évaluer le montant des dommages dont vous demanderez l'indemnisation.

Pour dire les choses simplement, votre bailleur est responsable d'un manquement à l'exécution du contrat de location l'obligeant à vous faire jouir paisiblement du logement loué et le syndicat des copropriétaires, propriétaire des parties communes de l'immeuble, est responsable de l'effondrement du plafond.

C'est envers le bailleur avec qui vous entretenez un lien contractuel qu'il faut tout d'abord agir.

Si votre action contre le bailleur n'aboutit pas, vous pouvez vous retourner contre le syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic sur le fondement de la responsabilité contractuelle.

Les actions commencent par une mise en demeure sous forme de lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'action contre le bailleur est fondée sur

- l'article 6 de la loi 889-462 du 6 juillet 1989 :

Le bailleur est obligé

- b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;
- c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

- l'article 1217 du code civil : La partie envers laquelle l'engagement contractuel n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut demander réparation des conséquences de l'inexécution. Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter.

- l'article 1721 du code civil : Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.
S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

L'action contre le syndicat des copropriétaires est fondée sur les articles 1240, 1241, 1242 et 1244 du code civil.

Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.

Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction.

Avant de porter l'affaire devant le tribunal, vous pouvez tenter une conciliation.

Si votre demande d'indemnité ne dépasse pas 10 000 €, vous pouvez agir en justice sans être représenté par un avocat mais c'est tout de même plus facile avec un avocat.

L'appartement ayant été détruit en partie et devenu inhabitable, vous êtes en droit de résilier le bail sans préavis (articles 1722 et 1724 du code civil).

Ce n'est pas parce que le syndicat ou le bailleur ne sont pas indemnisés par leurs assurances que vous devez baisser les bras. Si ce ne sont pas les assurances qui paieront, ce seront les copropriétaires de leur poche.

Par Kris13

Merci beaucoup pour ce retour très complet !

En effet on hésite entre bailleur et copropriétaire. Nous avons en effet un contrat avec le bailleur mais 2 points nous semblent impactant : le bailleur pourrait également se considérer comme victime du sinistre et nous ne payons plus le loyer depuis décembre.

Nous envisageons de communiquer auprès du syndic et du bailleur une proposition d'arrangement à l'amiable où nous nous faisons dédommager uniquement notre mobilier, à défaut d'accord rapide nous porterons le dossier devant un tribunal avec dédommagement préjudice morale, mise en danger etc etc qui pourrait leur coûter bien plus chère.

Est ce que cette approche vous semble pertinente ?

Bonne soiree

Par yapasdequoi

Une proposition amiable est indispensable avant procédure judiciaire.
Mais prenez déjà conseil auprès d'un avocat. Il peut rédiger la lettre ...

Par Nihilscio

Le bailleur est en effet la première victime. L'indemnisation qu'il vous devra sera pour lui un dommage dont il pourra imputer la responsabilité au syndicat. Il est aussi en droit d'être dédommagé par le syndicat pour les loyers qu'il ne peut plus percevoir. Mais le syndicat ne vous connaît pas et il vous faudrait vous faire connaître. Le plus simple serait que vous vous adressiez aux deux dans les mêmes termes et que vous leur proposiez un accord tripartite. A défaut vous les

assigneriez tous les deux devant le tribunal et demanderiez à ce qu'ils soient condamnés solidairement.

En prenant un avocat, vous gagneriez du temps. L'affaire dure maintenant quatre mois et il ne semble pas qu'elle ait avancée.

Par yapasdequoi

Le bailleur première victime ? Possible ... ou bien il a systématiquement voté contre les travaux de réparation et porté ainsi une responsabilité de la dégradation de l'immeuble... Il ne serait pas le seul bailleur à encaisser les loyers sans jamais faire de réparation.