



Engorgement toilette

Par Troso

Bonsoir,

Ma fille, devenue récemment locataire d'un appartement, dans un petit collectif en copropriété, vient d'avoir un sinistre. Un engorgement des toilettes qui ont refoulé (la totale).

Elle avait remarqué un jour avant ce sinistre que la dispersion se faisait moyennement bien dans sa cuvette et avait donc utilisé du vinaigre blanc avec de l'eau (remède de première intervention conseillé sur internet): la chasse d'eau avait bien évacuée le tout sans remontée.

Or donc 2 jours après, arrive cette situation (un samedi matin, je le précise car c'est important pour la suite).

Pris de cours et voyant que l'ensemble eau plus excréments refoulaient continuellement, elle a vite réagit en appelant son assureur, lui a expliqué le souci et celui ci l'a conseillé d'appeler un plombier déboucheur pour intervenir rapidement.

Après deux essais, elle fini par avoir une entreprise de dépannage, désengorgement qui lui propose d'intervenir dans la demie heure.

Ils arriveront un peu plus tard à son appartement et ma fille aura eu le temps d'appeler sa propriétaire pour la mettre au courant.

Avant que celle ci n'arrive, la société est intervenue et a diagnostiquée un bouchon (cela paraissait évident) mais ils n'avaient pas les moyens pour le résorber et ont donc prévu une intervention plus lourde avec camion en soirée (ma fille habite au premier étage de ce collectif)

Ils ont réclamé 800 ? à ma fille dans la foulée, le reste étant à payer le soir après l'intervention finale et le débouchage effectué...Ma fille a payé (enfin, nous avons payé pour notre fille qui n'avait évidemment pas les sous sur son compte (elle est seule avec son petit garçon de 3 ans 1/2))

Ils sont donc partis et la propriétaire est arrivée qui s'est chargé avec ma fille de nettoyer les dégâts (éponger, etc...car le ruissellement du mélange nauséabond avait envahit une partie au sol attenant aux toilettes et menaçait de s'étendre.

Après avoir alerté de la situation quelques locataires présents, les plombiers déboucheurs sont revenus en soirée (la propriétaire était repartie) et ont désengorgé les toilettes. Diagnostic noté sur l'intervention : débouchage d'un bouchon au niveau de la colonne principale. Partie commune donc et donc pas du fait d'un bouchon que ma fille aurait causé suite à une mauvaise utilisation. Toutes les déjections des étages supérieurs passent dans cette colonne principale. Malheureusement ce bouchon s'est crée après les toilettes de ma fille, en dessous de son appartement et donc étant la première raccordée à la colonne, tout à refoulé dans ses toilettes.

Note totale 1840 ? (tarif weekend, tout majoré à 100 %)

Pour info, la propriétaire est revenu mais les dépanneurs avaient terminé.

Ma fille (enfin... nous parents) avons faits donc un virement à notre fille pour lui permettre de ne pas être à découvert.

Depuis maintenant 15 jours ma fille essaie de se faire rembourser nos 1840 ? en vain...pas de réponse et après un dernier mail aujourd'hui ou ma fille demande au responsable du syndic de faire le nécessaire avant lundi, celui ci prétextant l'inspection de son appartement avec un autre propriétaire pour une histoire de vérification de fuite dans tous les appartement, lui annonce (du moins c'est l'autre propriétaire accompagnant qui lui a annoncé) ne pas faire de remboursement.

La copropriété prêtant qu'un numéro d'appel (société mandatée) était notifié dans l'entrée de l'immeuble et que ma fille aurait du appeler ce numéro pour le dépannage.

Jamais personne n'a dit à ma fille que ce numéro existait (pas même la propriétaire) Aucune personne dans l'immeuble n'avait connaissance de ce numéro (après enquête perso de ma fille) et aucune notification dans les contrats afférant à la location (Depuis ce sinistre tous les locataires ont reçu une note leur notifiant ce numéro d'appel)

Récit un peu long mais nécessaire pour bien situer les choses.

Que pouvons nous faire ? je rappelle que le bouchon est stipulé sur le compte rendu de l'intervention avoir été situé dans la colonne commune du collectif...ma fille n'est pas forcément la responsable.

Apparemment, ça n'est pas l'avis des copropriétaires et ils essaient par le biais de ce prétendu numéro d'appel de faire rejeter la responsabilité sur ma fille.

Je pense faire appel à un avocat pour me faire rembourser justement de cette somme énorme certes mais payée par nécessité car il fallait vite réagir au débordement (et pas au courant de ce numéro d'aucune façon)

Merci d'avance pour vos conseils, je pense avoir bien retranscrit les faits mais n'hésitez pas si vous avez besoin

d'autres informations.
J'attendrai vos retours avec intérêts.
Cordialement.

Par AGeorges

Bonjour Troso,

Dans votre cas, il y avait urgence.

Le numéro affiché dans le hall du rez-de-chaussée, fourni dans une liste, n'a aucun caractère d'obligation. De plus, rien ne dit que la société référencée aurait facturé moins cher.

L'intervention était nécessaire, le trouble venait d'une partie commune, comme l'indique le rapport. Les frais doivent donc être pris en charge par la copropriété et vous devez être remboursés. Par contre, un délai est possible.

Vous allez donc faire une LRAR au Syndic, en décrivant les faits succinctement, en indiquant qu'en cas de sinistre, on ne va pas se promener dans la cage d'escalier en espérant y trouver un n° de téléphone de plombier, mais on prend SON téléphone et on essaye de trouver un professionnel au plus vite. Vous joignez une copie du rapport qui précise l'origine du bouchon.

Regardez dans votre contrat d'assurance si vous avez une aide juridique et vérifiez avec eux si c'est le cas.

Obtenez d'autre avis, mais il me semble que les arguments qui vous sont opposés n'ont pas de valeur juridique. Il est classique, pour un Syndic, d'afficher une liste de numéros d'urgence dans une copropriété, mais je ne vois RIEN qui oblige à l'utiliser. Vérifiez bien si cette liste comporte une mention comme "à utiliser exclusivement" ou similaire.

Enfin, le fait que le Syndic ait transmis une liste de numéros d'appel dans la foulée implique peut-être qu'ils en avaient l'obligation mais ne l'avaient pas fait. C'est notamment le cas pour l'information sur les déchetteries, via une loi de 2020 (de mémoire). Quand il n'y a pas de punition face à une obligation d'un Syndic, ce dernier ne fait trop souvent ... rien !

Par Troso

Bonjour AGeorges,

Merci pour vos conseils, effectivement ce N° d'appel ne doit pas être une obligation mais je dois vérifier.

Selon mon aide juridique, c'est la propriétaire qui devrait assurer le remboursement dans un premier temps (article 6 d'une loi) et après se retourner vers le syndic de professionnel.

Je vous tiens au courant.

En tout cas, merci encore.

Cordialement.

Par AGeorges

Re Troso,

Votre assurance juridique a raison.

Votre interlocuteur est votre bailleur. Le Syndic n'a pas à vous connaître, sauf pour vous transmettre certaines informations ayant un impact sur votre vie de locataire, comme les décisions de l'AG.

C'est la raison pour laquelle il y a des délais. Votre bailleur doit vous rembourser et ensuite se faire rembourser par le Syndicat (la copropriété) via le Syndic.

Par janus2

Selon mon aide juridique, c'est la propriétaire qui devrait assurer le remboursement dans un premier temps

Bonjour,

Votre aide juridique se trompe...

Lorsque le locataire décide de lui-même de faire appel à un professionnel sans avoir, au préalable, demandé l'autorisation du bailleur, il en assume la facture. Le bailleur n'a aucune obligation de rembourser.

En effet, en "court-circuitant" le bailleur, le locataire l'empêche de choisir le professionnel et d'en négocier le prix, il ne peut pas ensuite exiger d'être remboursé.

Par AGeorges

Bonjour Janus,

Cela me paraît fort douteux.

Vous avez des toilettes qui refoulent et qui se vident chez vous à chaque utilisation d'un étage au-dessus.

Vous appelez votre bailleur, et SI ... IL REPOND, vous attendez patiemment qu'il négocie avec un plombier pour obtenir un tarif qui LUI convient avant de faire intervenir un pro !

A moins d'être scatophile, il est difficile d'accepter un tel modus operandi, NON ?

Par janus2

Bonjour AGeorges,

Et vous pensez alors qu'un bailleur doit rembourser sans avoir son mot à dire un locataire qui ferait appel à un escroc qui lui facturerait 5000? une prestation qui en vaut 150 ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Certaines copropriétés passent contrat avec des sociétés spécialisées dans le but que les interventions d'urgence demandées à l'initiative des occupants se fassent à un juste prix et ne donnent pas lieu à des factures exagérées. En un tel cas, elles sont remboursées sans difficulté par le syndic après qu'il a vérifié qu'il y avait bien urgence. Mais encore faut-il que cela soit communiqué à tous les occupants de l'immeuble. En l'espèce, que l'affichage ait été suffisant ou non serait à l'appréciation du juge qui serait saisi de l'affaire.

Une telle situation est un cas d'urgence. Le locataire se trouve en situation de gérant d'affaire et le bailleur doit le rembourser et se faire ensuite rembourser par le syndic. Mais le bailleur doit rembourser le juste prix de l'intervention et non le prix effectivement payé à une entreprise ayant commis un abus.

Vous aurez du mal à vous sortir de cette affaire sans l'aide d'un avocat.

Par AGeorges

Re Janus,

Sommes-nous vraiment dans ce cas ?

Il n'est pas vraiment difficile de connaître le VRAI prix d'un débouchage de ce genre. Ce serait donc au bailleur de proposer un DEAL du genre

"le prix moyen de ce type d'intervention est de 1.500?, je prends donc en charge à concurrence de cette somme et pas plus."

Et s'il fallait aller en justice, que déciderait le Tribunal pour ce type de situation ?

Par janus2

Une telle situation est un cas d'urgence.

Attention à la notion d'urgence. Il y a une grande différence entre ce que le législateur considère comme cas d'urgence et ce que le commun des mortels pourrait considérer.

Par exemple, un locataire qui n'a pu ouvrir sa porte en rentrant chez lui la nuit et a fait appel à un serrurier sans voir avant avec son bailleur, s'est vu débouté "du cas d'urgence". La cour a considéré que le locataire pouvait passer la nuit à l'hôtel et qu'il n'y avait pas urgence à pénétrer dans son logement.

Dans le cas présent, je ne saurais dire si des mesures conservatoires étaient possibles pour différer l'intervention ou s'il y avait vraiment péril pour les personnes et les biens...

Par janus2

Ce serait donc au bailleur de proposer un DEAL du genre "le prix moyen de ce type d'intervention est de 1.500?, je prends donc en charge à concurrence de cette somme et pas plus."

La dernière fois que j'ai fait appel à une entreprise de débouchage avec camion HP, j'ai payé 390?...

Par AGeorges

@Janus2

Et il y a des offres à 240? sur le net.

Sans information géografico-temporelle, il est difficile de citer un montant juste.

Mon propos est identique à celui de Nihilscio et rédigé en même temps, le vôtre (initial) était un peu rigide. D'où ma remarque. N'y passons pas la journée. Merci

Par yapasdequoi

Le locataire ayant fait intervenir un artisan à ses frais et sans demander au préalable l'accord du bailleur ne peut pas exiger qu'il le rembourse.

Il est le seul débiteur de la prestation commandée.

Ensuite rien ne lui interdit de négocier une contribution, ni d'aller se faire débouter au tribunal.

Code civil :

Article 1199

Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016

Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2

Le contrat ne crée d'obligations qu'entre les parties.

Les tiers ne peuvent ni demander l'exécution du contrat ni se voir contraints de l'exécuter, sous réserve des dispositions de la présente section et de celles du chapitre III du titre IV.se le faire rembourser

Par AGeorges

Ouaip,

Sauf que, Code Civil Article 1341-1, comme le locataire est supposer pouvoir jouir paisiblement du bien loué, et que quand les toilettes des étages supérieurs se déversent chez lui, ce n'est pas vraiment le cas, alors, il peut se substituer à son bailleur.

C'est d'ailleurs clair pour plusieurs intervenants.

C'est bien de citer un article de loi, mais quand il y a des clauses comme SAUF ou autres, le mieux, c'est de regarder de quoi il s'agit.

Par yapasdequoi

BIS :

Rien ne lui interdit de négocier une contribution, ni d'aller se faire débouter au tribunal.

Quoi qu'en pensent certains, personne n'a la science infuse...

Par Troso

Merci à toute(s) et tous pour vos avis et remarques pertinentes. Je vois que mon cas exposé n'est pas simple et que différents avis sont énoncés.

Il me semble quand même avoir "urgence" au sens de dégradation car les toilettes refoulaient et ma fille a fait ce qui lui semblait le mieux à l'instant T.

Elle avait emménagé il y avait peu de temps et suite à une séparation avait aussi du racheter tout pour le meubler (tapis,meubles etc..) le fait de voir ce mélange se rependre dans l'appartement l'a fait réagir au quart de tour.

Concernant son appel : Elle aurait pu ne pas pouvoir joindre sa propriétaire pour une raison ou une autre avant d'appeler la société qu'elle a réussi à joindre.

et sa propriétaire ne savait pas (info de sa part) qu'il y avait un numéro de dépannage et si en plus, cette société aurait pu intervenir sur cette situation.

Au vu de l'article 6 de la loi du 6/07 1989 , le bailleur est tenu de faire les réparations (même hors locative) à lui de se retourner vers le syndic qui voudra peut-être faire venir un expert même si la conformité de la colonne avait été

annoncé.

Je vous tiendrai au courant de la suite mais je pense dans un premier temps demander une conciliation perso avec le bailleur et voir sa réponse.

Cordialement.

Par yapasdequoi

C'est vrai qu'un compromis est toujours préférable à une action en justice dont l'issue n'est pas garantie.

En effet le bailleur devait faire les travaux au titre du logement décent et de l'article 6 de la loi de 89...

MAIS encore fallait-il lui en laisser la capacité.

Votre fille aurait pu exiger que le bailleur appelle lui même la société de son choix et donc paye lui même la facture. Dans ce cas c'était clair.

Elle aurait pu aussi aller dormir à l'hôtel et se faire rembourser la nuitée et les dégâts par son assurance (selon contrat).