



## Expertise du logement aux frais du locataire

-----  
Par Pin parasol

Bonjour,

J'ai loué pendant des années un logement dont la toiture fuyait de temps en temps. Je l'ai signalé à mon propriétaire depuis le début.

Il a fait monter plusieurs fois des artisans sur le toit, et a déclaré plusieurs fois avoir résolu ce problème. Cela n'a jamais été le cas.

Ces fuites ont fini par entraîner des dégradations au logement. Le propriétaire a déclaré que c'était ma faute, que je n'avais pas bien fait nettoyer les gouttières et que c'était pour cela que de l'eau était tombé dans sa maison.

En effet, mon appartement est le seul appartement situé sous la partie de la toiture en cause, donc on pourrait estimer que j'en ai l'usage exclusif et que c'est à moi d'en faire l'entretien courant (nettoyage). Cependant, il est impossible que des gouttières bouchées au bord du toit aient pu occasionner de pareilles fuites en plein milieu de l'appartement.

Avant de quitter les lieux, pour me protéger des reproches éventuelles, j'ai fait faire une expertise du toit à mes frais. Cette expertise révèle des défauts évidents de la toiture : tasseaux pourris, joints mal faits, cuvettes, etc. Elle révèle aussi que les gouttières étaient parfaitement propres. J'estime donc que j'ai rempli mes obligations de locataire.

Ma question : est-ce que je suis obligé de communiquer ce compte-rendu d'expertise à mon propriétaire ?

D'un côté, ça concerne sa maison, donc il pourra me reprocher de ne pas lui avoir fait part des défauts que j'ai constaté.

De l'autre, il ne peut pas ne pas savoir dans quel état est sa toiture. Je ne suis pas censé faire une expertise de mon côté. Et c'est quelqu'un d'extrêmement rancunier et procédurier, qui a causé beaucoup de tort à des personnes que je connais (il n'a que ça à faire). Si je l'énerve, il va saisir l'occasion pour ne pas me rendre ma caution, voire trouver autre chose à me reprocher. Et je n'ai pas du tout envie de me lancer dans une bataille judiciaire.

Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Suite aux fuites, avez-vous fait une déclaration de sinistre à votre assurance habitation ?

C'était la 1<sup>ere</sup> chose à faire, l'assurance rembourse en général la remise en état, après réparation des fuites.

Lesquelles réparations sont à la charge du bailleur.

Vous avez signalé ces fuites au bailleur : de quelle manière? recommandé avec AR ? et avez vous gardé la preuve de ces courriers ? La charge de la preuve vous revient en vertu de l'article 7 de la loi de 89 :

Le locataire est obligé :

(...)

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

-----  
Par Pin parasol

Alors oui et non...

J'ai constaté les fuites depuis 2010 et j'en ai informé le bailleur par courrier électronique. Et lui aussi a déclaré y avoir remédié par courrier électronique.

Ceci s'est répété à plusieurs reprises entre 2010 et 2021 (trois ou quatre fois, chaque fois que je constatais que les écoulements avaient repris). Avec toujours des échanges par mail.

En 2021, j'ai fini par faire un courrier avec A/R au bailleur. Puis nous avons fait un constat de dégât des eaux en mentionnant les dommages apparents. J'ai envoyé ce constat à mon assurance.

Mon assurance a fait faire une expertise et déclaré qu'elle ne rembourserait rien, car ces dégâts ne provenaient pas d'un événement ponctuel mais d'un manque d'entretien ou de malfaçons à la toiture.

L'assurance de mon propriétaire a ensuite, à son tour, fait faire une expertise, qui a conclu la même chose.

Les couvreurs que j'ai fait monter moi-même ont conclu la même chose, avec photos à l'appui.

Concernant nos échanges par courrier électronique entre 2010 et 2021, j'ai fait faire un constat d'huissier sur le contenu de ma boîte mail(Gmail). Je ne sais pas dans quelle mesure ça peut servir de preuve. Je sais qu'il existe des précédents

-----  
Par yapasdequoi

A priori vous avez pas mal d'éléments pour démontrer la négligence du bailleur.  
Où en êtes vous aujourd'hui ? Vous y habitez encore ou vous avez déménagé ?

Si je l'énerve, il va saisir l'occasion pour ne pas me rendre ma [barre]caution[/barre], voire trouver autre chose à me reprocher.

Ce n'est pas une [barre]caution [/barre], c'est un dépôt de garantie.

Le bailleur ne peut pas vous le retenir sans justification, conformément à l'article 22 de la loi de 89.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028806696/2022-05-24/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028806696/2022-05-24/[/url]

Et vous pourrez toujours contester, mais c'est après

- avoir donné congé
- avoir rendu les clés
- avoir en mains l'état de lieux de sortie contradictoire ou par huissier
- refus du bailleur sans justification de rendre le DG
- avoir réclamé le DG par courrier RAR.

Donc prenez les choses dans l'ordre...

Lisez ceci :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301[/url]

-----  
Par yapasdequoi

PS : Gardez votre rapport d'expertise, vous la fournirez au juge le cas échéant.  
Par contre n'espérez pas vous faire rembourser puisque c'est votre seule initiative.

-----  
Par Pin parasol

J'ai quitté les lieux il y a trois semaines environ.

J'avais fait faire l'état des lieux de sortie par huissier. À priori, il n'y a pas grand-chose à me reprocher. C'est marqué "propre" ou "bon état" partout. À part bien-sûr aux endroits où les infiltrations d'eau ont endommagé le logement.

(Il y a juste quelques ampoules que je n'ai pas remplacées, parce que c'étaient des ampoules non isolées dans la salle de bain qui grillaient tout le temps à cause de l'humidité.)

Le propriétaire était venu le jour de mon départ. Il a quand-même déclaré devant l'huissier que les infiltrations d'eau étaient dues aux gouttières que j'aurais mal entretenues.

Le conduit de descente d'eau se bouche, alors l'eau remonte, escalade toute seule la bordure du toit et vient ensuite

tomber en plein milieu des chambres. Son histoire est complètement invraisemblable mais ça ne l'empêche pas de la répéter.

En plus de ça, le conduit de descente en question est commun entre cette maison et celle du voisin. Donc je ne vois pas pourquoi ce serait à moi de l'entretenir, surtout que je n'ai pas reçu d'instructions en ce sens et que je n'ai jamais constaté qu'il était bouché.