



## Responsabilité assurance habitation ou bailleurs?

-----  
Par Milly

Bonjour,

J'ai un question face à un problématique dont je fais face.

Je suis locataire d'un appartement qui avait été aménagé dans les combles.

Suite à des fortes pluies, j'avais constaté des gouttes de pluie qui passaient par ma vmc dans mon logement (gouttelettes/ ruissèlement sur le plafond mansardé). La gestionnaire de mon logement me contacte par message afin de savoir si j'ai eu des problématiques dans mon logement suite à la pluie. Je lui réponds et lui envoie les photos de l'endroit constaté. Je n'ai pas eu de retour de sa part. Elle revient vers moi 1 semaine après pour me demander si j'avais fait une déclaration de sinistre.

Je n'ai pas effectué de déclaration de sinistre: en début d'année, elle a fait venir un expert toiture ( donc bien avant cette histoire, et sans ma demande) et cordiste pour constater le toit, L'expert me faisait part des problématiques d'étanchéité. Je pensais donc, naïvement, que cette intervention était pour des futurs travaux. Et je ne considère par cela comme un sinistre puisque c'est un soucis de VMC/ aération.

Ne pouvant plus déclarer « le sinistre » qu'on insinue ( je ne suis plus dans les délais), j'ai l'impression que le souhait de la gestionnaire est que ces travaux qui devaient être effectués jje pense en amont, soient réalisés par mon assurance. A savoir que l'état de cet vmc et des anciennes coulures sont notifiées sur l'état des lieux.

Ma question est donc, que dois je faire? Je crains pour ma caution et qu'on me réclame d'effectuer ces travaux?

Je vous remercie pour l'aide que vous m'accorderez.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Non : votre assurance ne paiera pas ce type de travaux, puisqu'une assurance rembourse les conséquences d'un sinistre, pas la cause.

Si vous n'avez pas de dommages, inutile donc de déclarer un sinistre.

Votre caution ? ou votre dépôt de garantie ?

Si vous avez constaté des infiltrations, et des coulures, il faut les signaler par courrier RAR au bailleur et bien garder le double et les reçus.

Puisque (article 7 de la loi de 89)  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000038834730/2022-06-21/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000038834730/2022-06-21/[url]

"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 "

et donc dans votre courrier mettez que vous mettez en demeure le bailleur de réparer la VMC qui fuit et que vous ne pourrez pas être considéré responsable de ces traces de coulures.

Et pour vous aider plus loin, consultez l'ADIL.

-----  
Par yapasdequoi

PS : Si les traces sont sur l'état des lieux d'entrée, elles ne pourront pas faire l'objet d'une retenue sur le dépôt de garantie lors de l'état des lieux de sortie.

-----  
Par Henriri

Hello !

PS : Milly si les traces sont provoquées par une fuite de la toiture et/ou de la VMC, elles ne pourront pas non plus faire l'objet d'une prise en charge par le locataire ou d'une retenue sur le dépôt de garantie lors de l'état des lieux de sortie à terme.

D'où le besoin de solliciter (LRAR) le bailleur comme le suggère Yapadequoi.

A+

-----  
Par yapasdequoi

Et pour compléter, il est inutile encore de faire une déclaration de sinistre à votre assurance habitation si les événements ont eu lieu avant votre entrée dans ce logement (= les traces sont notées dans l'état des lieux d'entrée).