



## Dégâts des eaux et délai réparations

Par **Memelo**, le **18/01/2013** à **15:37**

Bonjour,

Je suis locataire du même 2 pièces depuis 12 ans auprès d'une société de gérance qui gère tout l'immeuble (même proprio). Je n'ai jamais eu de problème particulier avec eux mis à part quelques réclamations d'usage somme toute banales (utilisation de clauses réputées non écrites, erreur dans révision du loyer..)

Durant ce temps j'ai rafraîchi les peintures du salon et de la cuisine.

En mai 2012, un important dégât des eaux s'est déclaré au 6ème étage. Bien qu'habitant au 4ème, mon appartement a été lourdement touché. La SdB et le salon sont à refaire complètement (sol, murs, plafond) ainsi que le sol de la chambre.

J'ai donc lancé toutes les démarches de rigueur. Les 3 experts des assurances (locataire responsable, syndic, mon assurance) ainsi qu'une société de BTP, mandatée par mon assurance (devis pour rénovation des peintures du salon que j'avais refaites) sont passés début septembre 2012. Ensemble ils se sont mis d'accord sur la répartition des prises en charge.

Ce même jour, devant le collectif d'experts, la personne de la société de BTP a vérifié le taux d'humidité des murs sur lesquels elle était censée intervenir. Elle l'a considéré comme étant encore trop élevé pour débiter les travaux et nous a conseillé d'enlever les toiles à peindre des murs pour faciliter le séchage et de laisser passer 6 mois.

Depuis je n'ai plus aucune nouvelle d'aucun des protagonistes. Mes questions sont donc les suivantes :

- J'imagine que c'est à moi de me manifester mais qui dois je contacter pour bien faire : la gérance, mon assurance, la société de BTP ?
- Est ce normal que les travaux des autres pièces, ne dépendant pas du taux d'humidité précédemment mesuré (changement de la moquette de la chambre, réfection SdB) n'aient pas encore été entrepris ?
- Je pensais bientôt partir de cet appartement pour devenir propriétaire. Le puis-je dans la mesure où un dossier d'assurance est en cours ? Si oui, est ce que je risque quelque chose (comme rétention de la caution ou autre) étant donné que l'appartement est dans un état un peu lamentable (lino gondolé, parquet situé sous le lino probablement dans un état pitoyable, moisissures sur les fissures du plafond et des murs et murs bétons à nu pour séchage)

Merci encore pour votre aide et bon WE !

Par **HOODIA**, le **19/01/2013** à **17:30**

Je ne vois pas ce que vous pouvez faire de plus ...

IL s'agit au propriétaire, syndic, assurances de régler entre eux le problème qui ne vous concerne pas .

Il est probable que la réfection d'un appartement est plus facile si ce dernier est vide...

Votre dépôt de garantie ne risque pas de "rétention" pour ce motif.

Par **Memelo**, le **23/01/2013** à **11:37**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Effectivement c'est aux diverses assurances de régler le pbm, mais comme je n'ai aucune nouvelle... Il est fort probable qu'il soit plus pratique de rénover un appart vide mais quand même, ce serait un peu limite de leur part comme argument. C'est un 2 pièces, je peux tout à fait m'organiser.

Au cas ou certains rencontrerais un problème similaire, je vous détaille ce que l'on m'a conseillé :

- Vérifier le taux d'humidité des murs (renseignements pris auprès d'un voisin situé en dessous, une vérification a été faite chez lui début janvier, le taux s'est révélée encore élevé => nouveau contrôle dans 6 mois)
  - si les travaux des autres pièces n'ont pas commencé, c'est sûrement que la gérance prévoit de tout faire en même temps par la société de BTP créée en interne qui gère la remise en état de l'immeuble (pratique dans la mesure ou elle veillera sûrement à ce que les coûts soient inférieurs à l'indemnisation reçue).
  - Comme mon projet d'acquisition est plus ou moins à court terme, il serait inutile de réclamer les travaux, dans la mesure ou cela me provoquerait pas mal de désagréments (trouver ou loger pendant les travaux prévus pour un minimum de 2 semaines, déplacement des meubles...). Surtout si ce n'est pour ne pas en profiter.
- S'il était à long terme, il faudrait effectivement contacter la gérance. Si pas de réponse, LRAR en invoquant que le délai de séchage est révolu (s'il l'est)
- De contacter mon assurance pour les informer de mes projets.
  - Au niveau de la caution : il faut faire marquer sur l'EDL que les dégâts provoqués résultent d'un dégâts des eaux et qu'un dossier est en cours. Même chose si le bailleur me dispense d'effectuer un nettoyage des pièces concernées. Enfin la vétusté des peintures ne peut m'être imputé à part si je suis fumeuse.

Voilà, en espérant que ça puisse servir.

Cdlmt