



Conflit bailleur/propriétaire/locataire - Congés pour vente - dégât des eaux

Par **Pizzaiolo76600**, le **10/02/2024** à **03:22**

Bonjour à toutes et à tous,

Étant un habitant de notre belle Normandie 😊, seul et locataire d'un logement privé de type F2 41m2 non meublé, de bon standing, au 2e étage, depuis début avril 2021.

Ma propriétaire a confié la gestion à un Gestionnaire locatif (** coopérative).

Je n'ai aucun retard de loyer (>530€/mois)

Je suis le 2e locataire du logement et le précédent locataire est apparemment parti après un dégât des eaux au niveau de la douche au vue du colorant au sol et de l'état des plinthes autour de la douche.

C'est également ce que m'a confié le propriétaire du logement en dessous au 1er étage qui a subit un dégât au dessus de sa cuisine ouverte (en dessous de ma douche) en 2020.

Je fais partie des locataires qui n'hésite pas à informer son bailleur si des problèmes survient dans le logement.

Dès mon emménagement, J'informe par mails documentées avec photos, mon bailleur des problèmes de la douche qui n'est pas étanche malgré les joints de silicone renouvelés régulièrement.

Mon bailleur ne répond pas pendant quelques temps puis décide en novembre 2021 de changer la porte de douche. La nouvelle porte de douche est posée sur les fixation de l'ancienne. Le reste, reste inchangé.

Nous avançons dans le temps.

En juillet 2023, suite à l'absence de réponse de mon bailleur depuis plus de 6 mois, sur plusieurs problèmes (douche toujours fuyarde, vétusté +++, receveur de douche mal calé, joints de carrelage qui part en miettes dans la douche, moisissures, absence de signal sur les prises antenne TV, aucun interphone dans tout le bâtiment depuis 2022 car platine visiophone HS...), je prends la décision d'envoyer un courrier RAR à la propriétaire (coordonnées légalement sur bail) avec photos en juillet 2023, habitant à 45mins de route du logement.

Suite à mon courrier, elle me contacte par SMS en août 2023 pour me dire qu'elle n'est pas au courant et qu'elle demande à mon bailleur des explications.

Mon bailleur ayant sûrement menti oralement à mon égard à ma propriétaire, elle me répond par SMS qu'elle a hâte que je quitte le logement.

Elle a donc été corrompu par mon bailleur...

Suite une visite de mon bailleur en août 2023, prétextant de voir l'état de la douche, l'agent immobilier prend des photos de tout le logement alors que ce n'était pas prévu.

Mi Septembre 2023, je reçois un courrier RAR me notifiant d'un congé pour vente.

Je suis donc expulsé, début avril 2024, du logement que je loue sauf si j'achète le logement proposé à un prix légèrement au dessus du marché : 105000€.

Venant de perdre mon emploi car fin de contrat de travail fin septembre 2023 involontairement, je me retrouve extrêmement inquiet. Nous sommes en février 2024 et je n'ai toujours pas trouvé un emploi (donc pôle emploi a 1000e net) malgré ma recherche active. Une fois mes charges payés je n'ai que quasiment rien pour vivre.

Je ne trouve également aucun logement de type F2 pour déménager que ce soit bailleur sociaux ou privés, il n'y a pas d'offre de location F2 suite à la crise historique du logement et de l'inflation.

En novembre 2023, le voisin du dessus propriétaire (mariée et une fille de 1an), car dégât des eaux au dessus de sa cuisine.

Le lendemain, je contacte mon assurance habitation qui me répond à juste titre, que vu que le bail est en cours de résiliation par la propriétaire pour Congés pour vente du logement, c'est à l'assurance de la propriétaire de prendre en charge le sinistre (cf réglementation).

Mon assurance me fournit donc une attestation que je fourni à mon bailleur. Qui met 15 jours à informer ma propriétaire.

Ensuite la responsable d'agence de mon bailleur, m'écrit par mail, que étant donné que je n'ai pas répondu aux expertises, ma responsabilité est engagée.

Il s'agit d'un énorme mensonge car je répond dans la journée que j'ai ouvert le logement à 4 expertises en 12 mois dont la décennale du bâtiment avait mon bailleur.

Une expertise de l'assurance de ma propriétaire a lieu mi décembre 2023 et un chiffrage des travaux début janvier 2024.

En attendant j'ai les dégâts qui s'aggravent et le propriétaire en dessous me supplie pour les réparations car les dégâts au dessus de sa cuisine sont monstrueux...

Aucune action provisoire pour limiter les dégâts par mon bailleur.

Je reçois des mails sur un ton d'intimidation de la responsable d'agence, qui au vu des avis Google, a très mauvaise réputation dans la gestion locative.

Je précise également que ma propriétaire ne veut plus me répondre et n'a jamais demandé à visiter le logement en 3 ans et fait confiance au bailleur.

Mon bailleur m'intimide également et me dit de ne plus adresser la parole à ma propriétaire et que c'est eux mon bailleur.

Nous sommes le 10 février 2024. Il y a 2 jours, mon bailleur me dit par mail que des travaux pour la douche, auront lieu le 26 février 2024 8h30 pendant 1 semaine.

Rendant donc la salle de bain toute entière indisponible pendant 1 semaine (douche WC lavabo).

Je demande une solution à mon bailleur qui me répond que la date est fixée, que je dois ouvrir à l'entreprise et être présents durant les 5 jours de travaux pour refaire toute la salle de bain.

Je demande donc à avoir une solution temporaire pour avoir accès à une salle de bain, un relogement temporaire ou indemnité.

Surtout que je vais commencer un contrat de travail à cette date. Je serai donc absent du logement la journée.

Je contacte ensuite la cellule protection juridique de mon assurance habitation qui ne peut rien faire pour le moment mais me dit que la date de travaux doit être convenu entre un

commun accord entre les 2 parties.

Ils me disent aussi que si c'est mon assurance habitation qui aurait fonctionné, on m'aurait proposé gratuitement un relogement durant les travaux.

Étant donné que c'est la propriétaire virtuel qui fait marcher son assurance, elle ne m'y donne pas le droit.

J'envoie un sms à ma propriétaire qui li aussitôt mais ne répond pas. Et un mail à mon bailleur aussi.

Je m'excuse de la longueur du message mais c'est nécessaire. Cela me pourri la vie (dépression, stress, perte de poids, insomnies...)

J'ai besoin de conseils s'il vous plaît.

Que puis-je faire ?

Ont-ils le droit de me priver de salle de bain donc de logement durant les travaux proches ? (Je n'ai pas de famille dans la région) ?

Ont-ils le droit de choisir une date de travaux unilatéralement (l'entreprise va se pointer le 26/02 mais il n'y aura personne).

Vais-je me retrouver à la rue avec mes meubles, électroménager et affaires et sans budget déménagement ?

Pensez vous que le congé pour vente est valable ou illicite ?

Vu que le prix du logement a été estimé en septembre 2023 donc 2 mois avant le dégât des eaux de novembre qui modifie sa valeur j'imagine.

J'ai demandé un justificatif à mon bailleur qui me répond que la raison de vente de la propriétaire ne me regarde pas. On me dit juste qu'après le 5 avril 2024, le logement doit être vide et on me rappelle qu'il faut que je parte

Hier, j'ai reçu un courrier simple du 7 février 2024, d'une agence de recouvrement me mettant en demeure de payer le loyer de février 2024 sous 10j avant de saisir justice.

Cela me fait rire car le courrier daté du 7 février 2024 n'a aucune valeur car le loyer est à

payer entre le 1 et 10 de chaque mois (virement).

En vous remerciant par avance de m'avoir lu et pour vos réponses svp. Je suis clairement en panique.

Par **Cousinnestor**, le 10/02/2024 à 06:11

Hello !

Je ne peux que vous conseiller de solliciter l'antenne de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement de votre secteur (conseil compétent objectif et gratuit).

<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

Courage.

Par **yapasdequoi**, le 10/02/2024 à 08:12

Bonjour,

Votre texte est bien long...

Vous ne dites rien de l'état des lieux d'entrée. Vous ne dites pas si vous avez déclaré à votre assurance le nouveau sinistre pendant votre location.

Vous séparez "bailleur" et "propriétaire" : c'est la même personne. L'agence est son mandataire.

Vous n'êtes pas "expulsé", le bailleur vous a donné congé pour vente, c'est tout à fait légal à condition de respecter la forme et le délai prévue par la loi. Comme conseillé, présentez votre congé à l'ADIL pour voir s'il peut être contesté.

Par **janus2fr**, le 10/02/2024 à 08:41

Bonjour,

J'avoue avoir décroché avant la fin, votre message est trop long...

Juste une chose, votre propriétaire **est** votre bailleur, on ne s'y retrouve pas quand vous parlez de votre propriétaire d'un côté et de votre bailleur de l'autre. Je pense qu'il y a confusion avec l'agence qui gère la location est qui n'est que le mandataire du bailleur.

Vous avez perdu pas mal de temps en discutant avec l'agence, pour certaines choses, il faut

traiter directement avec le bailleur (propriétaire).

Par **youris**, le **10/02/2024 à 10:33**

bonjour,

le bailleur a l'obligation de baisser le loyer si les travaux durent plus de 21 jours.

Avant le début des travaux, le propriétaire doit prévenir le locataire. Pour cela, il doit lui envoyer une notification.

Cette notification doit préciser la nature des travaux (amélioration recherchée, caractère d'urgence, performance énergétique prévue...) et la façon dont ils vont être faits (date de début, durée, nécessité d'accès...).

source : [travaux par le bailleur dans un logement loué](#)

salutations

Par **Pizzaiolo76600**, le **10/02/2024 à 14:36**

Bonjour à tous,

Je vous remercie pour votre réponse.

Oui mon message est long mais c'est nécessaire. Dommage que vous n'avez pas lu en entier. Honnêtement tout cela m'a dégradé ma santé mentale.

Je vais relancer l'ADIL. Ils n'avaient rien pu faire pour moi.

Janus2fr sauf que mon bail est au fait par le mandataire qui m'a menacé car je me suis adressé à la propriétaire suite à l'absence de réponse. Et ma propriétaire a bloqué tout moyen pour que je la contacte sous conseil de son mandataire.

Et m'imposent une date de travaux a sens unique, communiqué seulement 15j avant et sans solution vu que c'est l'assurance de ma propriétaire qui fonctionne et elle refuse tout moyen de contact avec moi.

Il n'est pas possible de manquer mon travail pendant 5 jours et d'avoir la famille qui m'aide car je n'ai pas de famille dans le département. De plus ne pas avoir de salle de bain (douche wc) pendant 5 jours sans solution de la propriétaire est inadmissible.

Concernant l'état des lieux d'entrée, il a été bien fait. Comme les traces du précédent dégât des eaux sur le revêtement de sol, les trous existants dans le lino, les murs, ...

Concernant le nouveau sinistre de novembre 2023 actuellement encore en cours, j'ai indiqué

que quand j'ai voulu déclarer à mon assurance, ils m'ont dit non car le bail est en résiliation pour congés pour vente. Cela est bien vrai niveau réglementation.

Je suis à l'écoute de vos réponses s'il vous plaît.

Concernant le congés pour vente et pour l'histoire du dégât des eaux

Je vie avec de la moisissure dans ma douche depuis l'été 2023

Merci

Par **Pizzaiolo76600**, le **14/02/2024** à **16:00**

Le dossier est au point mort.

Ma propriétaire refuse de me repondre et mon bailleur me manque de respect

Je vous tiens au courant des suites

Par **yapasdequoi**, le **14/02/2024** à **18:29**

Quand vous aurez compris que le propriétaire et le bailleur sont une seule et même personne, vous aurez fait un grand pas en avant.

Ensuite si vous n'avez pas de réponse à votre demande par courrier RAR (aucun autre moyen de contact n'a la même valeur juridique), vous pouvez saisir le tribunal. L'avocat n'est pas obligatoire quoique vivement conseillé.