



Mise en demeure de paiement de loyers suite infiltrations

Par **TITOUILLE**, le **22/09/2015** à **21:30**

Bonjour,

Accusée par un copropriétaire de n'avoir pas entretenu mon bien, j'ai reçu en juin une lettre, ainsi que le syndic :demande partagée avec ce dernier demandant 18000 euro pour perte d'usage du studio depuis 2012.

Pour ma part, il y a eu des sinistres, que j'ai appris en 2014, entretiens locatifs :joints, fuite WC, autant de litiges résolus avec les locataires. En 2014, le nouveau syndic me demande de faire le nécessaire car le propriétaire du studio - 3° étage - je suis au 4° subi des nuisances "répétitives" des dégâts des eaux provenant de mon studio, faute d'entretien (?) et ne peut le louer depuis + de 2 ans (ce dernier était encore occupé en 2013 par son fils selon ses propres dires en 2014 ?)

Le syndic a fait intervenir plusieurs cabinets de professionnels du bâtiment..., me mettant à ma charge 154 euro. Je n'ai été ni conviée, ni avisée. A chaque déplacement, il est confirmé que c'est de ma faute, que ma douche n'est pas suffisamment fermée, que j'ai une fuite sous le bac..(y a t il une loi qui oblige de fermer une douche.. si on n'y met qu'un simple rideau, ou rien, on a le droit je pense ?)

En septembre 2014, le syndic me demande de revoir toute ma tuyauterie.. Pour être tranquille encore, j'ai fait reprendre toutes les alimentations, toutes les évacuations par un plombier: verdict pas de fuite sous ma douche: montant à régler 580 euro

J'avais pour ma part refait des travaux en 2007,dont toute la partie douche, avec deux parois vitrées faites sur mesure : facture de réparations au départ d'un locataire : 2300 euro Studio inoccupé durant 6 mois, en janvier 2012, nouveau locataire qui me demande pour changer la configuration de la douche, à mes frais 1700 euro, son plombier installe des parois dont une fixe et une mobile (Leroy Merlin 575 euro l'ensemble..;)Ces "hommes de terrain" reprochent alors la fermeture de cette douche,on change le discours, ce n'est plus dans le rapport de février, fuite sous le bac à douche mais fuite à la hauteur de la douche.. démontrant que l'eau peut s'écouler, en mettant le pommeau de la douche entre le bac et la paroi, robinet débit au maxi ? .. faut il être vicieux pour agir ainsi en prenant sa douche.. le syndic me dit que d'ailleurs, mon parquet est pourri (sauf que c'est du carrelage, seul est retenu un revêtement style lino usager certes sans s'assurer qu'en dessous ce sont des tomettes !) Donc déjà deux plombiers qui n'ont pas trouvé de fuite.

Des RDV sont organisés sans jamais être conviée juste un soir 18 h pour le lendemain 9 h (j'étais à 600 kms).. mais invitation par mail.

Je demande à un 3° plombier d'intervenir :même conclusion, pas de fuite sous ma douche, passage d'une caméra.. le syndic continue son argumentation, j'exige d'être présente à un RDV en février, accompagné du locataire.. nous découvrons un orifice d'un diamètre de + de 50 cms, mur lézardé de la copropriété à hauteur du mon mur de salle d'eau et le taux d'humidité du studio du 3° est presque inférieur au mieux.. mais encore,pas possible que ces

orifices amènent l'humidité chez moi, au 3°, on demande que les 2 studios mitoyens du 3° et 4° soient visités, jamais eu de compte rendu. Ces personnes + le syndic persistent, on accuse le système de fermeture de ma douche, origine des fuites et on m'impose.. deux battants. Les menaces continuent. Encore le passage d'une caméra. RAS ! c'est bien sec sous mon bac.. Lasse, je fais refaire entièrement ma salle d'eau, fin avril : douche, bac, carrelage. le 16 avril, le syndic prévient par un mail que les travaux de rebouchage sont acceptés allaient être effectués.. J'espère que le nécessaire a été fait car coût de mon plombier : 1600 euro.. encore donc depuis 2007.. j'ai dépensé + de 7000 euro et on me reproche de la négligence ? je ne suis pas professionnelle, à chacun son métier, mais je paye.. et pour ne pas être accusée, ! Faut il que les plombiers soient tous incompetents, que malgré 4 interventions différentes, aucun n'a trouvé de fuite?

Je reçois - il y a 8 jours, une nouvelle lettre de l'avocat du propriétaire du studio dit sinistré avec mise en demeure et paiement sous huitaine de la somme de 18890 euro + intérêts légaux à courir à compter de la réception de ce courrier(loyer selon leur estimation 650 euro mensuel- beaucoup plus cher que mon bien, meublé aménagé, entretenu, WC normal..(et l'encadrement des loyers semble oublié !!).

l'autre studio sanibroyeur, presque insalubre, aucun aménagement, pas d'électro ménager...) J'ai envoyé en juin, confiante, au syndic tous mes justificatifs, j'appelle le syndic ce jour qui m'apprend s'être défendu, argumentations par courrier, et mettre tous les torts à mon actif et s'être dédouané auprès de l'avocat... Réponse de la gestionnaire :

Si j'estime que c'est le locataire qui a laissé s'infiltrer de l'eau en prenant sa douche, je n'ai qu'à me retourner contre lui. J'ai été avisée depuis 2014 des nuisances, à moi d'en faire les frais..

Mais le code des assurances dit que si une baignoire déborde, c'est à l'assurance de la copropriété d'agir.

Depuis 2011, date repris par cet avocat, il y a eu 2 locataires, Je n'ai jamais été avisée de sinistres. Je ne l'ai appris en 2014 que par l'envoi des doubles des déclarations par le propriétaire du 3° lui même et qui m'accuse à présent. si son assurance ne l'a pas indemnisé, car son studio était déjà bien vétuste, est ce ma faute ?

Je ne veux pas céder à ce chantage, avec un mur de silence, ce syndic en place depuis le 1er janvier 2014, qui m'enfoncé et ne veut même pas m'envoyer le double de son courrier à l'avocat.

Fin mai, par courriel le propriétaire du studio me disait lui même que si les travaux étaient faits, il suspendait ces démarches et menaces.! Bonne foi relative.

J'estime avoir correctement assumée mon rôle d'usufruitière, avoir fait les travaux réclamés qui n'étaient pas indispensables, et est ce qu'un avocat peut réclamer une telle somme + intérêts, sans que cette affaire ne soit jugée, et que le Tribunal statue.

C'est une façon "commerciale" - prêché par ce dit avocat - de prendre RDV chez un confrère, pour m'entraîner dans une procédure, donc des frais, car même avec une protection juridique, sur ouverture d'un dossier, sur Paris, la prise en charge se fait à hauteur de 400 euro par cet organisme, il faut encore que je règle 600 euro de mes deniers.

J'ai depuis novembre 2014, une assurance NO puisqu'obligatoire, les locataires m'ont produit leurs attestations d'assurance, j'ai fait exécuter des travaux, par des professionnels.

A ce jour, que dois je faire ?

Si je prévient ma protection juridique, c'est deux mois d'attente, et selon leur analyse, me mettre en rapport avec un avocat, choisi par eux, mais en grande partie à mes frais.

Si c'est de l'intimidation de la part de l'avocat du copropriétaire, j'ai répondu, par courrier en AR 5 jours après réception de son courrier, fourni les renseignements comme je viens encore de les traduire, mais je n'ai pas envoyé les justificatifs, les gardant pour ma défense si besoin. Compte tenu du montant réclamé, 29 mois de loyers bruts, c'est être juge et partie.. j'attends une réponse m'indiquant la position à prendre et vous en remercie.

Cordialement
DD