



# indemnisation d'un locataire pour trouble de jouissance en attendant les travaux

Par **Pbruno**, le **22/02/2022** à **13:09**

Bonjour

je suis propriétaire d'un logement acheté neuf en 2013, construit par Bouygues au Fort d'Issy. Je loue ce deux pièces 1000€ charges comprise (loi Scellier social)

En juin 2020, mes locataires me signalent que le carrelage de salle de bain, collé jusqu'au plafond, posé par le constructeur dès l'origine, se décolle en plaque sur deux murs (au-dessus de la baignoire et au dessus des toilettes). Sous la pression certains carreaux se sont fissurés et des éclats de faïence ont été projetés dans la salle de bain. Les locataires s'inquiètent car le carrelage boursoufflé et décollé menace de tomber d'un bloc. Ils n'osent plus se servir de leur baignoire et de leurs toilettes situé sous ces deux murs

J'ai immédiatement fait une déclaration à mon assurance (AXA) et au Syndic de la copropriété. Ne s'agissant manifestement pas d'un dégat des eaux car il n'y a pas d'humidité, mon assurance AXA me conseille de déclarer ces désordres au constructeur. J'ai donc demandé à Bouygues, via le Syndic, une réparation au titre de la garantie dénnale pour défaut de construction (photos à l'appui). Je souligne dans cette demande les dangers pour le locataire et leur perte partielle de jouissance de la salle de bains. les locataires recouvrent les murs de scotch pour éviter la chute. L'assureur Allianz du constructeur, réalise après plusieurs semaines d'attente et de relances, une expertise par téléphone avec le locataire et conclut à l'absence de dommages entrant dans le cadre de la garantie dommage ouvrage. Je conteste cette expertise et je demande alors à un carreleur profesionnel de fournir une expertise des causes du dommage. Il indique que ces désordres proviennent d'un défaut d'encollage des faïences et d'une mauvaise préparation du mur de béton par une couche d'accroche puisqu'apparaît sur le béton un voile de béton . Sur cette base je relance une nouvelle demande d'expertise au constructeur. La nouvelle expertise (Saretec), plusieurs semaines après, conclut à la reconnaissance du dommage ouvrage pour défaut d'encollage et de préparation du mur et ordonne les travaux. Un devis des travaux est communiqué fin décembre au constructeur et depuis cette date malgré mes relances , rien ne se fait.

Désormais les locataires (un couple d'infirmiers en réanimation qui ont beaucoup travaillé de nuit pendant la crise sanitaire) qui ont souffert de ces désordres et dérangements consécutifs, ne pouvant jouir pleinement de leur bien loué et de leur salle de bain, finissent par perdre patience et me demandent réparation par une indemnité pour travaux qu'ils ont réclamé il y a bientôt neuf mois. Ils reconnaissent que j'ai agi promptement pour demander réparation et que la faute ne provient pas de moi mais me demande en qualité de propriétaire de leur

accorder une indemnité.

Mes deux questions sont les suivantes: une indemnisation des locataires qui ont continué à utiliser leur salle de bain et toilettes (avec une vraie perte de tranquillité de jouissance) est elle fondée? et dans l'affirmative qui doit la verser : moi en tant que propriétaire ou mon assurance AXA ou l'assurance du constructeur. Il me semble qu'il appartient au constructeur d'indemniser les locataires pour un dommage dont il est responsable, mais suis-je tenu de verser cette indemnité , pour me faire ensuite rembourser par le constructeur et comment et par qui peut être évaluée cette indemnité si elle est fondée.

je vous remercie pour vos conseils . bien cordialement

Pbruno

Par **Marck.ESP**, le **22/02/2022** à **13:26**

Bonjour

N'hésitez pas à contacter l'ADIL de votre secteur, des gens y sont à votre écoute.

Mais face à ces grandes entreprises, faisant appel souvent à la sous-traitance, je vous conseille de voir avec un avocat quand même.