



## Fuite d'eau à l'état des lieux

Par **naruto3005**, le **02/01/2011** à **12:27**

Bonjour,

mon amie loue un appartement dans lequel il y a une fuite d'eau provenant de l'appartement du dessus. Elle est mentionnée sur l'état des lieux!

Le propriétaire du dessus l'a réparée mais ne l'a pas dédommagé et quelques mois plus tard la fuite a recommencé.

Au final elle loue un appartement depuis le 1er avril 2010 et n'a pu en jouir pleinement que 3 ou 4 mois.

Des experts ont constaté et chiffré ce défaut de jouissance mais son assurance lui réponds qu'aucune indemnité n'est prévu par son contrat.

Son propriétaire continue de lui faire payer le loyer complètement.

Il y a maintenant deux mois l'assurance de mon amie a écrit à la régie pour que l'assurance de la copropriété fasse exécuter les travaux et l'indemnise.

Elle n'a aucune nouvelle de l'assurance de la copropriété à ce jour.

Le propriétaire du dessus a été mis en demeure par la régie de l'immeuble mais n'a pas encore réparé la fuite et n'a versé aucun dédommagement.

Est-ce légal de mentionner une fuite sur un état des lieux et de faire payer un loyer complet?

Est-ce que la fuite d'eau peut-être un motif de résiliation du bail sans délai?

Est-ce possible que l'assurance habitation de mon amie ne prévoit pas d'indemnité en cas de perte de jouissance?

Contre qui peut-elle ou doit-elle porter plainte?

Merci d'avance.

Par **mimi493**, le **02/01/2011 à 14:02**

[citation]Est-ce légal de mentionner une fuite sur un état des lieux et de faire payer un loyer complet?[/citation]

Oui. Une simple fuite ne rend pas le logement inhabitable.

[citation]Est-ce que la fuite d'eau peut-être un motif de résiliation du bail sans délai?[/citation]  
non sauf si elle prouve que ça rend tout le logement inhabitable et qu'elle a du partir ailleurs.

[citation]Est-ce possible que l'assurance habitation de mon amie ne prévoit pas d'indemnité en cas de perte de jouissance?[/citation]

Oui.

[citation]Contre qui peut-elle ou doit-elle porter plainte? [/citation]

Personne, il n'y a pas d'infraction pénale.

De son côté, qu'a-t-elle fait ?

Par **naruto3005**, le **02/01/2011 à 16:38**

Bonjour et merci pour la réponse

Elle n'a rien fait de spécial si ce n'est ce que j'ai écrit au dessus.

Elle attends une réponse de la régie ou de l'assurance de la copropriété mais la demande date de deux mois.

Le propriétaire de l'appartement du dessus (celui d'où vient la fuite) ne doit-il pas réparer les dommages causés à un tiers?

N'a-t-il pas un délais pour réparer la fuite?

Par **jeetendra**, le **02/01/2011 à 17:06**

Bonsoir, désolé mimi493, le propriétaire du logement à tous les torts : contractuellement il doit louer, proposer à la location un logement décent, donc en bon état, assurer au locataire la jouissance paisible du bien objet du contrat de location, [fluo]surtout y répondre pénalement et civilement [/fluo]en cas d'atteinte. Chaudière qui explose, fuite d'eau, plafond qui tombe sur la tete du ou des occupants. Le bail n'est pas un contrat exempt de risques, donc de mise en responsabilité, d'autant plus qu'il y a une contrepartie financière paiement des loyers. Bonne année à vous tous.

Par **naruto3005**, le **02/01/2011 à 18:30**

Que doit faire mon amie alors?

Se retourner contre son propriétaire ou celui de l'appartement du dessus?

Par **jeetendra**, le **02/01/2011** à **18:35**

[fluo]ADIL DU RHÔNE[/fluo]

9, rue Vauban - 69006 Lyon  
Tél : 04.78.52.84.84

OU

20, rue Claude Bernard - 69400 Villefranche-sur-Saône

si votre amie habite dans le Rhone, qu'elle prenne contact avec l'Association ADIL (coordonnées ci-dessus), ils tiennent des permanences juridiques à l'attention des locataires. C'est le [fluo]propriétaire[/fluo] qui doit répondre civilement, contractuellement de ce qui lui arrive, bonne soirée.

Par **mimi493**, le **02/01/2011** à **18:41**

[citation]Bonsoir, désolé mimi493, le propriétaire du logement à tous les torts : [/citation]  
Ah mais je n'ai pas dit le contraire ni qu'il a tous les torts : j'ai répondu sur les questions concernant les assurances.

Actuellement, il n'y a rien, dans ce qui est décrit, qui engage la responsabilité pénale du bailleur.

Mais pour se retourner contre le bailleur, il faut voir ce que le locataire a déjà entrepris (LRAR de mise en demeure par exemple), ce que le bailleur a entrepris.

Si aiemac pouvait passer par là concernant la responsabilité niveau assurance (qui doit prendre en charge), ça serait bien car je m'y perds un peu.

Amha, puisque la fuite a recommencé après une réparation, on ne peut plus mettre en cause la fuite d'avant la location. Il me semble donc que c'est, via la convention CIDRE, l'assurance de la locataire subissant le dégat des eaux, arrivant pendant que le bail est en cours, qui doit prendre en charge le sinistre (sauf, que ce n'est pas dans tous les cas)

De plus, on ne nous dit pas l'importance du préjudice, si le logement était réellement inhabitable, si ça a provoqué un réel trouble de jouissance, qui en est responsable. c'est bien plus compliqué que "le bailleur a tous les torts".

Pour l'instant, une LRAR de mise en demeure au bailleur de régler le problème, ça mange pas de pain, s'il est responsable, ça fera gagner du temps.