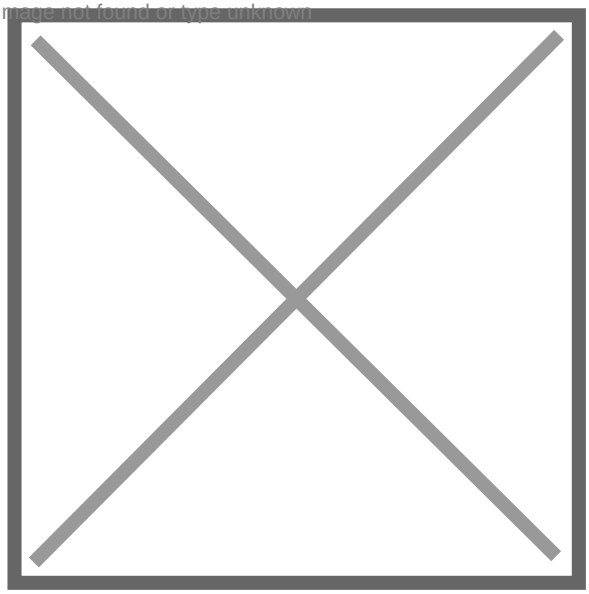
Image not found or type unknown



Dégâts intempéries / DPE / Risques naturels et technologiques

Par **JC25**, le **21/12/2013** à **18:30**

Bonjour,

J'ai pris en location une maison sur étage (garage en rez de chaussé) en date du 13/07/2011.

J'ai donné mon préavis dernièrement, et je quitterai les lieux le 03/01/2014.

La maison se trouve en zone PPRI, le propriétaire m'en avait fait part lors de la signature du bail et l'a mentionné sur le bail. Il m'avait expliqué verbalement qu'en 3 ans, il a simplement vu à 2 reprises 30Cms d'eau dans le garage. Ce qui ne m'avait pas plus inquiété que cela.

Sauf que la réalité est tout autre... En 2 ans et 1/2 de location, j'ai vu plus d'un mètre d'eau dans le garage et tout autour de l'habitation. Une barque pour rentrer et sortir de la propriété ! Le propriétaire m'avait dit qu'il prendrait en charge les jours où je serai inondé. Je n'ai jamais rien demandé, il ne m'a jamais rien versé. Egalement, le propriétaire passe tous les jours devant chez moi pour se rendre à son travail; Il n'a JAMAIS pris la peine de s'arrêter lorsque j'ai en galère pour accéder au domicile ou bien à la voie publique...

Au total j'ai comptabilisé plus de 17 jours inondés sur 2 ans et 1/2. Et les dégâts occasionnés :
- Garage infecte
- Isolant des portes du garage arrachés par le courant
- Trois anciens meubles sont hors d'usage et ne sont pas passés dans l'assurance.
- Bois de chauffage trempé

- Etc...

Sauf qu'aujourd'hui, j'ai entretenu une discussion mouvementée avec le propriétaire.
En effet, il me reproche que les isolants des portes de garages soient en mauvais état, que la gouttière soit éclaté (suite au gel), les marches en béton sont par endroit cassées à cause du gel, des carreaux du carrelage se sont décollés encore et toujours à cause du gel, etc...

Ma première question est simple; Peut-on m'imputer la faute sur la gouttière fendue, ainsi que les points abordés ci dessus ?

Deuxième points :

- En ressortant mon bail, je me suis aperçu que je n'ai jamais eu connaissance du DPE, du risque sur le plomb et surtout le plan d'information sur les risques naturels et technologiques.

En fouillant un peu sur internet, il s'avère que le DPE et les autres documents cités ci-dessus sont obligatoires depuis le 01/01/2011 dans le cadre d'une location.

Egalement, j'ai réussi à trouver le Plan de Prévention des Risques Inondation du Doubs : au milieu d'une zone rouge, se trouve un point noir, la maison que j'occupe... Pire encore, en fouillant pendant quelques heures sur Google, j'ai trouvé un document officiel du Conseil Général du Doubs datant du 4/02/2011 avec photo aérienne, où l'on voit clairement le toit de la maison louée, mais tout le reste (terrain, route, etc) sont sous les eaux.

Est-ce que le fait que les documents obligatoires n'aient pas été annexés au bail peut jouer en ma faveur ?

En effet, je ne demande pas à récupérer des loyers payés, ou une compensation quelconque; mais seulement, de pouvoir récupérer l'intégralité de ma caution de 900€.Et ne plus avoir à verser un seul €uro à mon propriétaire.
Etant donné la conversation téléphonique que j'ai eu tout à l'heure, cela me semble mal engagé...

Merci pour les conseils que vous pouvez apporter.

Par **cocotte1003**, le **21/12/2013** à **19:31**

Bonjour, effectivement le DPe et amiante et plomb doivent être remis avec le bail mais il n'existe aucune sanction de prévu pour le moment. Avez vous prévenu le bailleur des dégâts causés par l'eau et le gel et ceci par LRAR, cordialement

Par **Lag0**, le **21/12/2013** à **19:45**

[citation]En fouillant un peu sur internet, il s'avère que le DPE et les autres documents cités ci-dessus sont obligatoires depuis le 01/01/2011 dans le cadre d'une location. [/citation]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,
Le DPE est obligatoire depuis le 1er juillet 2007.
Le constat de risque d'exposition au plomb depuis le 12 aout 2008.

[citation]Bonjour, effectivement le DPe et amiante et plomb doivent être remis avec le bail mais il n'existe aucune sanction de prévu pour le moment.[/citation]
Le diagnostic amiante, pour une maison individuelle, n'est pas obligatoire.

Pour ce qui est de l'absence de sanctions, c'est vrai pour le DPE, mais pas pour les autres diagnostics.

Par **JC25**, le **22/12/2013** à **01:11**

Digne d'un film !

Comme je n'accorde aucune confiance a mon propriétaire et que j'ai annulé le RDV que nous avions aujourd'hui (d'où la conversation téléphonique mouvementée).

Donc avant de quitter l'habitation ce matin, j'ai place volontaire un sac plastique derrière la porte. Ainsi si quelqu'un rentre dans la maison, je pourrai m'en apercevoir... Car le sac aurait bougé.

Et bien ce soir a 21:45, le sac avant avance dans le sens d'ouverture de la porte... J'ai de suite téléphoné au propriétaire pour lui dire que j'étais au courant de sa visite illégale. Il m'a raccrocher au nez. J'ai téléphoné a la gendarmerie, le gendarme a prit note et m'a dit de déposer plainte demain matin.

Une fois raccrocher, j'ai péter un câble.... En voiture en direction de l'habitation de mon propriétaire.
Une fois sur place, j'ai frappé a la porte, en hurlant. Et courageux comme il est, il a envoyé sa femme!
Il ne s'est jamais présenter. J'ai eu le droit d'entendre de la bouche de sa douce... "Que je ne me rends pas disponible" "qu'ils ont droit a 2 heures de visite par jour" et que le coup du sac plastique s'est "vicieux" !

Je suis scandalisé pour le comportement de ce type !

Donc demain gendarmerie !

Par **aliren27**, le **22/12/2013** à **06:03**

bonjour,

[citation]En effet, il me reproche que les isolants des portes de garages soient en mauvais état, que la gouttière soit éclaté (suite au gel), les marches en béton sont par endroit cassées à cause du gel, des carreaux du carrelage se sont décollés encore et toujours à cause du gel,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

etc[/citation]

vous n'avez pas répondu a la question de cocotte : *avez vous prévenu votre propriétaire des dégats par LRAR comme la loi le préconise ???*

cordialement

Par **JC25**, le **22/12/2013** à **09:23**

Bonjour,

Non le seul recommande qu'il ait reçu de ma part étant la lettre de préavis.

Par **cocotte1003**, le **22/12/2013** à **11:53**

Bonjour, et bien il fallait l'avertir par LRAR pour qu'il puisse faire jouer l'assurance. Effectivement du moment que vous donnez votre préavis, le bailleur doit pouvoir faire visiter le logement si cela est indiqué dans le bail. Normalement c'est sur rendez vous à l'amiable entre locataire et propriétaire sinon c'est prévu entre 17 et 19 heures. Bien sur la présence de quelqu'un, vous u voisin, ami..., est très vivement conseillé. Vous êtes donc en tord sur certains points, il serait peut être bon pour vous de rester calme et d'essayer de trouver in accord amiable, cordialement

Par **Lag0**, le **22/12/2013** à **15:43**

Il n'empêche que, si le bailleur pénètre dans le logement sans y avoir été invité par le locataire, cela constitue un délit de violation de domicile (sanction prévue par le code pénal, un an de prison et 15000€ d'amende).
Si le bailleur ne peut faire visiter le logement du fait du locataire (et que le bail prévoit bien ces visites), il ne peut que saisir le tribunal d'instance, soit pour qu'il rappelle au locataire la clause du bail, soit pour demander à être dédommagé (il est d'ailleurs rare que l'affaire soit jugée avant la fin du préavis).

Par **alterego**, le **22/12/2013** à **18:53**

Bonjour,

Pour les obligations et responsabilités du locataire en cas de gel, vous reporter à votre bail.

Le locataire n'est pas responsable en cas de force majeure et/ou lorsque le bailleur ou un tiers est fautif.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Le gel n’est pas en soi un cas de force majeure. Il le devient seulement s’il a été d’une intensité imprévisible compte tenu du climat habituel de la région et que les précautions prises par le locataire se sont révélées insuffisantes

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés