



## Demande de conseils suite à un litige avec mon propriétaire

Par **sylv63000**, le 11/11/2013 à 16:23

Bonjour.

Je locataire d'un appartement depuis Fevrier 2010. J'ai trouvé cet location via une agence immobilière. Le responsable de l'agence, ami du propriétaire, m'a fait régler les frais d'agence et s'est chargé de l'état des lieux et de la rédaction du contrat de location en ma présence et en présence du propriétaire (cette agence apparait comme mandataire sur ces documents). Lors de la signature du bail, il a été convenu que je refasse les peintures des murs et plafond contre un mois de loyer gratuit. Les murs ont été entièrement refait. Concernant les plafonds, dégradés par une fuite d'eau récente, il était convenu que j'attende qu'ils sèchent. Quelques mois après, j'ai constaté que suite à l'absence d'évacuation d'air dans la cuisine et la salle de bain, il règne dans la totalité de l'appartement (30m2 environ) une importante humidité créant de nombreuses moisissures sur les plafonds et m'empêchant de les peindre. De plus, j'ai eu deux importantes fuites d'eau en 2011 et 2012. La première provenant d'un tuyau d'évacuation encastré dans le mur de la cuisine et la seconde d'un dysjointement des carreaux de la douche. Mon propriétaire a été avisé à chaque fois et n'a jamais manifesté une volonté de faire intervenir un plombier. La fuite de la cuisine a été géré par un plombier envoyé par le syndic de l'immeuble. La seconde fuite a également été géré par le syndic qui a de nouveau mandaté un plombier. Lors de sa venue, il a été dans l'obligation de créer une trappe de visite sous le bac à douche afin de rechercher les causes. Après recherche, il s'est avéré que l'installation des évacuations est faite à contre-pente et que la douche a été construite sans les matériaux nécessaires (étanchéité...) provoquant ainsi le dysjointement. J'ai malgré tout procédé aux réparations des joints défectueux. Le plombier a également constaté que les moisissures étaient provoquées par l'absence des VMC et que l'installation électrique était dangereuse (luminaires et prises non conformes et installés à proximité immédiate des points d'eau). Il a rédigé un rapport au syndic et une copie m'en a été fournis ainsi qu'à mon propriétaire. Le constat a été le même pour l'expert mandaté par mon

assurance.

En aout 2013, ma chaudière à gaz a présenté une importante fuite d'eau, m'obligeant à fermer le robinet principale d'arrivé d'eau car, en plus des dégâts que la fuite pouvait causer, l'eau giclé sur une prise électrique (que j'ai dû isoler avec du plastique). J'ai immédiatement avisé mon propriétaire. Celui-ci se trouvait en vacances à l'étranger et m'a déclaré ne rien pouvoir faire avant son retour 3 semaines plus tard. Face à mon insistance, j'ai reçu plusieurs jours plus tard un appel de son ami de l'agence immobilière qui m'a déclaré qu'aucun plombier ne travaillait sur Paris au mois d'Aout mais qu'il avait mandaté un électricien, je cite, "touche à tout".

L'électricien est donc intervenu sans pouvoir réparer la fuite. Il m'a également affirmé que les installations électriques n'étaient pas conformes et pouvaient présenter un danger d'électrocution.

Suite à ça, j'ai tenté à plusieurs reprises de joindre mon propriétaire ainsi que son ami, en vain.... Environ une dizaine de jour plus tard, j'ai reçu un appel de mon propriétaire, enervé, qui m'a déclaré que je n'avais cas me "débrouiller" pour trouver un plombier, que lui ne pouvait rien faire car à l'étranger, et que l'on s'arrangerait à son retour. Le ton est monté et face à ma menace de contacter la commission d'insalubrité, a miraculeusement trouvé un plombier qui est intervenu le soir même pour changer la chaudière.

Au vu de ces faits, j'ai regardé la totalité de l'installation électrique et j'ai constaté qu'en plus des luminaires non conformes à proximité immédiate des points d'eau, que les prises électriques étaient mal accrochées au mur, qu'un radiateur installé dans le salon présente sur son branchement un fil dénudé avec le "domino", qu'une des prise est en réalité construite à l'aide d'une rallonge... Je précise que tout ces vices étaient bien "camouflés" et que je n'ai donc pas pu les voir lors de l'état des lieux.

J'ai décidé de recherché un nouvel appartement. Début novembre, j'en ai trouvé un et j'ai contacté mon propriétaire afin de lui dire que je quittais son appartement et qu'avant d'envoyer le courrier recommandé, je souhaitais savoir si il serait d'accord pour ne me laisser qu'un préavis d'un mois. Celui-ci n'a sur le moment émis aucune objection.

Hors, il s'est présenté à mon domicile le 09/11. Lors de sa visite, il m'a déclaré que cela n'était pas un problème puisqu'il avait déjà trouvé une personne pour la location et qu'il allait installer une vmc et refaire la cuisine après mon départ. Il m'a cependant déclaré que les moisissures étaient de ma faute, que les plafonds n'étaient pas repeints et que de ce fait, il n'avait pas à me rendre la caution. Ne me laissant pas faire, il m'a déclaré que finalement, il ne souhaitait plus louer son appartement et qu'il refusait que je cherche un repreneur du bail (si j'en trouve un, "il refusera de lui parler", je cite). Face à mes arguments, cette personne m'a clairement fait comprendre que, tout compte fait, je pouvais quitter l'appartement sans préavis sous condition que je refasse entièrement les peintures, que je répare les plafonds abimés par les moisissures et l'humidité et que je lui laisse la caution.

Ayant eu des gros problèmes financiers au début de mon bail, j'admet que 4 mois de suite, le chèque du loyer a été rejeté par ma banque. Cependant, j'ai à chaque fois pris contact avec mon propriétaire afin de récupérer le chèque et lui verser la somme en especes. Je n'ai donc aucun loyer impayé. Problèmes qu'il n'hésite cependant pas à mettre en avant pour se justifier de son attitude et de sa volonté de ne pas me restituer ma caution (car passée dans un impayé soit disant).

Face à cette situation, quels sont mes droits? Peut il user de ces arguments pour m'obliger à effectuer les travaux demandés et garder la caution (je précise que m'étant engagé pour les peintures, je referais celle du plafond avant mon départ malgré l'humidité)?

J'ai également envisager de saisir un conciliateur, est ce une bonne chose?

Merci de votre aide.

**Par arreeu, le 11/11/2013 à 22:52**

bonsoir,

pour les dégâts des eaux, il faut que vous fassiez une déclaration auprès de votre assurance et elle se chargera de faire rechercher la raison des fuites et devrait prendre en charge les réparations

et une copie de la déclaration au propriétaire notifié sur le bail

cordialement