



Litige avec mon locataire suite à sinistre et fin de bail

Par **coliphil64**, le **26/04/2025** à **19:16**

Bonjour

Je suis actuellement dans une situation compliquée, détaillée ci-dessous, et j'aimerais avoir votre avis pour trouver une solution.

Je suis propriétaire d'un appartement à Toulouse et j'ai mandaté une agence pour le louer. J'ai actuellement un locataire depuis bientôt 9 ans. J'ai été informé par mon agence le 25 novembre 2024 d'un dégât des eaux ayant endommagé mon appartement. L'agence m'a décrit la situation et m'a fait passer des photos montrant la présence de moisissures dans la salle de bain. L'humidité avait dégradé le plafond, les murs, et même le plancher. Le linoléum qui recouvre le plancher était dégradé et à cette occasion la présence de vers y avait été détectée et traitée directement par le locataire.

J'ai appris ultérieurement que ce sinistre était connu depuis assez longtemps, via ses impacts sur un autre appartement et qu'une recherche de fuite avait été effectuée (rapport publié le 17/05/2024), qui avait conclu à une double source, une provenant du toit de la copropriété dont fait partie mon appartement et une autre provenant de l'absence de crépis sur la partie d'un mur mitoyen de la copropriété voisine qui surplombe notre immeuble), mais je n'en avait pas été informé, ni par l'agence ni par le syndic de ma copropriété. Il est donc probable que la fuite avait imbibé les murs, plafond et plancher de la salle de bain depuis longtemps, avant que les symptômes plus évidents n'apparaissent.

A la suite de la notification du dégât des eaux par l'agence, j'ai engagé des démarches auprès de mon assureur pour déclarer le sinistre (mon agence avait anticipé en demandant un devis à un artisan pour la remise en état de la salle de bain). Mon assureur m'a indiqué que même si le devis était supérieur à 1600€, le processus normal était que ce soit le locataire qui commence par déclarer le sinistre auprès de son assureur, qui ensuite ferait suivre à l'assurance du propriétaire. J'ai demandé au locataire via mon agence de suivre cette procédure.

Pour compléter ces éléments de contexte, je n'ai pas renouvelé le bail de mon locataire, celui-ci arrivant à échéance le 7/7/2025, car je désirais le récupérer pour y loger ma fille. J'ai également signifié à mon agence que je ne renouvelais pas son mandat, celui-ci arrivant à échéance le 1/6/2025.

Aujourd'hui la remise en état de l'appartement n'est toujours pas faite. L'ordre logique de remise en état est de commencer par traiter les origines de la fuite, en commençant par le

crépis du mur de la copropriété voisine, qui nécessite de passer par le toit de ma copropriété et donc de potentiellement le dégrader. Ensuite vient la réparation du toit de ma copropriété et enfin la remise en état de la salle de bain.

Tout cela prend énormément de temps, et je n'ai pas trouvé de moyen pour faire accélérer les choses. La réparation du mur de la copropriété voisine vient juste d'être décidée début avril en assemblée générale, et il est probable que la réparation effective demande encore quelques semaines. La réparation du toit de ma copropriété devrait ensuite se faire assez vite, car le choix de l'artisan et le devis associé ont déjà été validés et ensuite je pourrai entreprendre les travaux dans la salle de bain.

Mon locataire subit donc les conséquences de cette lenteur, avec une salle de bains fonctionnelle mais dégradée.

Très récemment mon locataire m'a contacté directement, sans passer par l'agence, pour me faire part du fait qu'il allait libérer l'appartement courant mai.

Il a également indiqué qu'il était très mécontent de la situation, en partie à cause de la salle de bain, mais surtout pour d'autres raisons dont je n'étais pas informé, en particulier une panne de volet roulant (bloqué en position ouverte depuis janvier 2025) qui lui a causé une augmentation de ses factures de gaz. Il a déclaré avoir demandé à l'agence d'intervenir, mais celle-ci n'a pas fait le nécessaire, et de mon côté je n'ai effectivement reçu aucun devis. Il m'a également cité une liste de griefs plus anciens de même nature, où il a fini par faire les choses lui-même suite à l'absence de réponse de l'agence. Là encore je n'avait pas d'information sur ces sujets de la part de l'agence.

En compensation, il m'a demandé à être exonéré de son dernier loyer. Je me suis montré réticent, car n'ayant pas été informé de ces problèmes (en dehors de celui de la salle de bain) je n'ai pas été en position de pouvoir faire faire les réparations. Il m'a alors menacé de porter plainte, via une association de locataires.

J'ai également découvert à cette occasion qu'il n'avait pas fait les démarches auprès de son assureur en ce qui concerne le dégât des eaux, et qu'il n'avait pas l'intention de les faire. J'ai vérifié qu'effectivement mon assureur n'avait rien reçu et je vais voir avec eux s'il existe une solution pour se passer de cette déclaration du locataire.

Désolé d'avoir été aussi long, mais je voulais donner tous les éléments de contexte.

J'ai donc plusieurs interrogations:

- Suis-je attaquable en cas de plainte sur la partie hors salle de bain, ou est-ce que c'est l'agence qui porte la responsabilité des dysfonctionnements en n'ayant pas fait le nécessaire et en ne m'informant pas
- Pour la salle de bains, est-ce que je suis attaquable du fait du délai pour faire les travaux? Est-ce que la présence de moisissures est un motif suffisant pour que mon locataire ait gain de cause?
- Est-ce que mon locataire ne s'expose pas lui-même à des poursuites du fait de son refus de faire la déclaration de sinistre auprès de son assureur?

Merci pour votre aide

Par **Pierrepaulejean**, le **26/04/2025 à 22:33**

bonjour

le locataire peut effectivement demander un dédomagement pour les réparations locatives non effectuées

il faut absolument que vous fassiez un courrier en RAR pour lui demander la copie de tous les courriers et mails du locataire concernant les problèmes survenus dans votre logement

Par **coliphil64**, le **27/04/2025** à **09:59**

Bonjour

Merci pour votre message.

Quelle démarche suggérez-vous de faire une fois en possession de ces éléments?

Avez vous d'autres commentaires / suggestions sur les autres points que j'ai mentionnés, à savoir le partage des responsabilités entre moi et l'agence et le refus du locataire de déclarer le sinistre auprès de son assurance?