



Responsabilité locataire/propriétaire

Par quovadis

Bonjour,

je vais raconter les faits dans l'ordre.

J'ai été absent plusieurs mois au début d'années dans mon appartement dont je suis locataire depuis 2 ans et que je quitte le 15 janvier, avec un dépôt de garantie de 900/1000?.

A mon retour, je constate que le mur entre mon salon est endommagé, un peu gondolé. Je fais des photos que j'envoie à mon bailleur. Le bailleur m'a répondu par email de voir s'il y avait eu un dégât des eaux au dessus et demandé si le plafond avait été touché. J'ai répondu, mais par téléphone que non (en tout cas à leurs dires), et non. Elle m'avait parlé de faire une déclaration assurance, ce que je n'ai pas fait, n'étant pas responsable du sinistre. Puis, j'avoue, j'ai un peu laissé tombé, jusqu'à il y a quelques jours où la moitié de la peinture s'est décollée. J'ai entre temps annoncé à mon bailleur que je parlais et il ne veut pas que je rende dans cet état. Ce matin un peintre est passé et le bailleur voudrait que je paye la peinture de tout l'appartement.

Entre temps... Le 19/11, je rentre chez moi, et deux vitres de ma porte vitrée sont vandalisées (et la chien dont j'avais la garde blessé). Je fais une déclaration assurance : franchise de 50% sur un devis à 1200?. J'ai mis du temps à gérer le sujet parce que je n'avais pas les moyens (et je les ai encore moins, maintenant que je déménage loin, avec caution, 1er loyer etc., 5000?). Mon bailleur a été informé par téléphone par moi même, puis par le syndic par écrit de ce vandalisme. La seule trace que j'ai c'est que le 11/12, mon bailleur me demande des nouvelles de cette réparation. J'attends le vitrier agréé par l'assurance pour un devis final le 02/01.

MAIS... On m'a parlé de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et notamment du passage c:

"Le locataire est obligé : [...]

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;"

Concernant le mur, il est évident que ce n'est pas une dégradation volontaire, et le physique de du logement (et le fait que la dégradation soit en hauteur) fait que ça ne peut pas venir d'une fuite chez moi.

Concernant les baies vitrées, qui mesurent 90cm x 190cm qui sont quasiment entièrement brisées, il est évident que ça n'a rien d'accidentel, et j'ai porté plainte ce jour au commissariat pour vandalisme (et pour le chien blessé qui a perdu un oeil, même si je ne sais pas si c'est à cause de quelqu'un qui l'a touché, ou s'il est blessé avec le verre).

Le préjudice est important (pour moi) : 1200? de vitre (avec 50% de franchise), plusieurs centaines d'euros de peintures, 232? de veto pour le chien et un oeil en moins (mais ça, c'est pas trop le sujet).

De fait, si je fais un chèque de 600? pour les vitres, j'ai une chance sur deux pour qu'il ne passe pas (sauf si la banque accepte un grand découvert), et les aides exceptionnelles types CAF n'iront pas assez vite. J'ai songé très irrespectueusement à laisser dans l'état pour laisser le bailleur 'bouffer' la caution, mais ce n'est pas très correct et je serais très mal à l'aise à la remise des clés.

Du coup, je me demandais si ce fameux article pouvait s'appliquer dans mon cas, puisqu'aucune des dégradations ne sont de mon faits, qu'elles ont été déclarées à mon bailleur, sachant que :

- Je n'ai pas fait de déclaration de sinistre dégâts des eaux en mai
- Je n'ai pas de preuve irréfutable autre que ma plainte que je n'ai pas volontairement brisé mes propres vitres (ça serait assez stupide mais bon).

Si quelqu'un a un avis, je suis preneur. Sans vouloir faire mon gauchisme-quand-ça-l'arrange, mon proprio est beaucoup plus fortuné que moi et à beaucoup plus les moyens (et sans doute les assurances) de gérer tout ça.

Merci d'avance pour votre aide,

B.

Par florian15

Bonjour,

Concernant la dégradation de votre mur s'agissant ou pas d'un dégât des eaux :

S'il est encore possible, vous devez déclarer ce sinistre à votre assureur même par défaut de constat amiable avec votre voisin susceptible d'être concerné.

A la suite de quoi, dans le cadre de la convention Cidre ou Cide Cop (selon le montant des travaux), votre assureur aurait diligenté un expert pour déterminer l'origine du dégât, reconnaître le lésé et le responsable puis pris en charge les frais de cette réparation.

Et s'il été avéré que cette dégradation ne peut être prise en charge par votre assureur car exclue des garanties au contrat comme par exemple l'humidité par condensation, que par ailleurs votre bailleur n'est pas tenu en responsabilité ni davantage le syndic d'immeuble (infiltration d'eau par le mur), vous n'avez à reprendre comme embellissement que ce mur et rien d'autre.

Concernant la franchise du dommage de votre baie vitrée brisée par vandalisme pris en compte par votre assureur : celle-ci peut être récupérable soit, auprès du bailleur non pas en invoquant le c) de l'article 7 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 puisqu'il ne s'agit pas d'une effraction suivie d'un vol mais en invoquant l'article 1732 du Code civil suivant, plus nuancé, d'autant que vous avez déposé plainte :

« Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute » ;

soit auprès du syndic si vous résidez au rez-de-chaussée.

Par quovadis

Merci. J'attends le retour de l'assurance pour un constat avec le syndic visiblement pour le mur.

Pour la baie, effectivement je suis au RDC mais la baie donne sur un jardin privatif. Ca change quelque chose ?

Par florian15

Bonjour,

Nous y voilà !

Si le jardin de votre logement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble est à titre privatif et à jouissance exclusive ; le bailleur est tenu en vertu de l'article 6 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 de remettre au locataire un logement ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique dans le sens où cette baie vitrée doit être de qualité ne permettant pas une effraction et par voie de conséquence ne pas se briser par acte de vandalisme.

Si le jardin de votre logement est à titre privatif mais non exclusif, cette responsabilité est de la copropriété.