



## Litige suite sinistre

-----  
Par Malifab

BONJOUR et MERCI marques de politesse CG du forum

J'ai donné congé pour mon appartement pour le 17 février.

En faisant le ménage le 16, j'ai dégonflé une fenêtre qui est tombée et dont l'entourage en PVC s'est cassé. J'ai fait une déclaration à mon assurance immédiatement. Le 17 j'ai fait l'état des lieux de sortie et j'ai remis les clés au propriétaire. Comme la fenêtre ne ferme pas, les propriétaires me tiennent redevable du loyer jusqu'au 9 avril, date à laquelle la fenêtre sera réparée. Ont-ils le droit de me demander les loyers du 17 février au 9 avril?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour ?

Merci ?

A quelle date le congé a-t-il été reçu par le bailleur ?

Vous y ajoutez 1 mois ou 3 mois selon les cas et vous êtes redevable du loyer jusqu'à cette date-là seulement.

Si c'est le 17 avril, il faut le confirmer au bailleur par courrier RAR.

cf Article 15 de la loi 89-462 :

"Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Toutefois vous devez payer le remplacement de cette fenêtre que vous avez cassée, que ce soit via votre assureur ou vos deniers personnels.

-----  
Par Malifab

Bonjour,

J'ai donné préavis le 10 janvier pour un départ le 17 février ( préavis d'un mois car appartement meublé ) donc pas de souci de délai. Le remplacement de la fenêtre est à ma charge bien sûr . Les propriétaires estiment que je suis responsable u fait que l'appartement ne peut pas être loué et me demandent les loyers jusqu'à la réparation.

-----  
Par yapasdequoi

Vous ne dites pas la date de RÉCEPTION du congé.

-----  
Par Malifab

date de réception le 12 janvier

-----  
Par yapasdequoi

Et le préavis de 1 mois ? pour quelle raison ? meublé ? zone tendue ? autre ?

Si c'est bien le cas, vous deviez quitter et rendre les clés le 12, pas le 17..?

Sinon je vous ai donné le texte de loi à appliquer.

-----

Par janus2

Et le préavis de 1 mois ? pour quelle raison ? meublé ? zone tendue ? autre ?

préavis d'un mois car appartement meublé )

-----  
Par yapasdequoi

OK.

Cf article 25-15 de la loi 89-462.  
(l'article 15 étant pour les logements loués vides)

"Le locataire est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.  
A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

-----  
Par Malifab

Merci pour cette réponse mais le problème ne porte pas vraiment sur le préavis mais plus sur le fait que les propriétaires me réclament les loyers entre mon départ et jusqu'à la réparation de la fenêtre. Ont-ils le droit de faire ça ?

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est pas la date du départ qui compte, c'est la date de fin du préavis qui marque la fin du bail.  
Le propriétaire aurait pu s'assurer pour la perte de loyer en cas de vacance locative.  
Il ne peut pas exiger du locataire de payer un loyer après la fin du bail.

-----  
Par Malifab

Parfait ! je vous remercie pour toutes vos réponses

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le bailleur ne peut exiger un loyer pour une période d'étendant au-delà de la date de fin du bail mais ce n'est pas le problème. Il a droit à une indemnisation à hauteur du préjudice subi. Ce préjudice inclut la réparation de la fenêtre et l'impossibilité de louer jusqu'à ce que la fenêtre soit réparée. La réparation du préjudice inclut la réparation de la fenêtre et une perte de loyer. La part de l'indemnité correspondant à la perte de loyer ne sera pas un loyer.

-----  
Par yapasdequoi

En effet il peut demander une indemnisation, mais il ne peut pas se l'octroyer sans passer par une décision du tribunal.

-----  
Par Nihilscio

C'est réciproque. Le locataire ne peut non plus refuser l'entière réparation du préjudice sans décision du tribunal. Il faudrait d'abord en parler à l'assurance.

-----  
Par yapasdequoi

Je n'ai pas bien saisi ce que couvre l'assurance.  
Est-ce la garantie bris de glace ?  
A part ce cas, je ne vois pas comment elle peut indemniser une fenêtre cassée, car ce n'est pas une effraction.

-----  
Par Nihilscio

L'assurance du locataire couvre avant tout sa responsabilité civile envers le bailleur. C'est la seule garantie obligatoire. Un dommage involontaire sur un élément du logement loué relève de la responsabilité civile.

-----  
Par chaber

bonjour

L'assurance du locataire couvre avant tout sa responsabilité civile envers le bailleur. C'est la seule garantie obligatoire. Un dommage involontaire sur un élément du logement loué relève de la responsabilité civile.

Je suis surpris de cette réaction. Sauf option spécifique, la Responsabilité Civile ne couvre pas les dommages aux biens loués en caractères gras dans les exclusions

""Ne sont pas garanties les conséquences de la responsabilité civile les dommages causés aux biens dont l'assuré (ou les personnes dont il a la garde) a la propriété, l'usage ou la garde""

-----  
Par yapasdequoi

Malifab nous dit :  
J'ai fait une déclaration à mon assurance immédiatement.

Mais ne précise pas la réponse de l'assureur.

-----  
Par Malifab

L'assurance prend en charge une partie de la réparation de la fenêtre

-----  
Par Malifab

J'ai posé la question à l'oral à mon assureur pour les jours de loyers concernées et la réponse a été non. mais je n'ai pas d'écrit. Dois je redemander une réponse écrite à mon assureur ?

-----  
Par yapasdequoi

Je ne vois pas l'intérêt de demander confirmation d'une réponse négative.

Comme déjà dit : le bailleur peut vous demander une indemnisation de son préjudice.

- 1- Le remplacement de la fenêtre comme dégradation notée dans l'état des lieux.
- 2- La perte de loyers comme préjudice suite à l'impossibilité de louer en attendant cette réparation. (ce n'est pas un "loyer" au sens strict)

Pour le 1, il n'a pas besoin d'un jugement, mais pour le 2, sauf accord amiable entre vous, il devra saisir le tribunal.

Article 1240

Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016

Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2

Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

-----  
Par Malifab

Ha .... ce n'est pas la réponse donnée plus tôt. Du coup je suis un peu perdue. Merci pour vos réponses

-----  
Par yapasdequoi

Mais si ! Relisez bien.

Le bailleur n'a pas le droit de réclamer un "loyer" après la fin du bail.  
Mais il peut réclamer une indemnisation due à la perte de loyer !

Votre avocat s'attachera à démontrer que le bailleur doit supporter un certain risque lié à la vacance locative pour toutes sortes de raisons... Et le juge décidera s'il a droit à toute l'indemnité qu'il réclame ou seulement une partie.

Pour le moment, demandez à votre assureur si vous avez droit à une assistance juridique, et si le bailleur persiste, prenez un avocat.

-----  
Par chaber

les réponses orales n'ont aucune valeur juridique

-----  
Par Malifab

Bonjour et merci à tous pour vos conseils, je suis plus éclairée maintenant. Je vous souhaite une bonne journée