



Caution locative. Je quitte mon appartement

Par Visiteur

Bonjour,

il y a un mois, je quitte mon appartement dont j etqis locataire situe au 42 rue olivier metra 75020 Paris>

Le proprietaire decele, lors de l etat des lieux de sortie, une fissure dans le mur due a un degats des eaux que j ai declare a la MaiF, mon assureur dans les temps (il y a trois ans)

Le proprietaire veut refaire une partie du mur et veut que ce soit mon assurance, donc la MAIF, qui regle les travaux dus a ce degats des eaux.

JE contacte donc la MaiF et expose le cas>

On m explique que c est a l assureur du bailleur de regler ceci et pas a la maif puisque je quitte l appartement (convention CIDRE entre les assureurs).

Ca devient complique quand mon ancien proprietaire et son assurance refuse de prendre en charge les travaux et **METTENT A MA CHARGE LES TRAVAUX QUE L UNE DES** deux assurances doit couvrir.

QUe faire ? Que dit la loi ? Mon proprietaire peut-il utiliser ma caution pour reparer une fissure due a un degat des eaux que j ai declare a mon assurance ?

Car j aimerais ne pas payer les travaux qui incombent aux assurances , ce que veut faire le proprietaire avec ma caution s il n a pas de reponse des assurances> Je n ai aucun controle sur ma caution puisqu elle a ete encaissee au debut , a l etat des lieux d entree > Puis je recuperer ma caution meme si elle a ete utilisee ? la loi me defend dans ce cas ?

Qui doit payer les frais de reparation, mon assurance ou l assurance du bailleur ?

Je vous remercie pour les futurs renseignements et aides que vous pourrez m apporter>

Par Visiteur

Bonjour,

On m explique que c est a l assureur du bailleur de regler ceci et pas a la maif puisque je quitte l appartement (convention CIDRE entre les assureurs).

Ca devient complique quand mon ancien proprietaire et son assurance refuse de prendre en charge les travaux et **METTENT A MA CHARGE LES TRAVAUX QUE L UNE DES** deux assurances doit couvrir.

QUe faire ? Que dit la loi ? Mon proprietaire peut-il utiliser ma caution pour reparer une fissure due a un degat des eaux que j ai declare a mon assurance ?

Je dirai que c'est à la MAIF de prendre en charge ces travaux dans la mesure où les dégâts du mur ne sont que la conséquence d'un dégât des eaux intervenus à un moment où vous étiez bien le Locataire.

Il conviendrait donc de mettre en demeure cette assurance de régler ces travaux.

Mon proprietaire peut-il utiliser ma caution pour reparer une fissure due a un degat des eaux que j ai declare a mon assurance ?

A priori, non. On ne peut prendre sur la caution que des sommes destinées à réparer des dégradations dûs à la faute du locataire. En l'espèce, ce n'est nullement le cas. Soit l'assureur paye, soit c'est le propriétaire mais certainement pas vous.

Puis je recuperer ma caution meme si elle a ete utilisee ? la loi me defend dans ce cas ?

Oui, il faudrait alors saisir le tribunal d'instance pour retenue abusive sur votre caution. Mais là encore, il serait préférable d'insister au préalable auprès de votre assurance, quitte à engager une éventuelle action en justice contre eux.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre reponse.

Est-ce l'assurance du bailleur ou du locataire qui doit intervenir, les degats des eaux declares ayant eu lieu lorsque j etais locataire ? Une fissure est apparue secondairement sur le mur (3 a 4 mois apres), fissure que je n ai pas declare pensant qu elle faisait partie du degats des eaux.

Or mon proprietaire veut reparer cette fissure. Mon assurance me dit que cette fissure non declare de ma part n est pas de leur ressort...mais de celui du bailleur.

Suis je coincé ? Cette fissure non declaree ne peut elle pas etre legalement associee aux degats des eaux (ce qui est le cas techniquement) ? Aurai je du declare une seconde fois le sinistre en y ajoutant la fissure ??

Merci beaucoup>

Par Visiteur

Bonjour,

C'est bien l'assurance du locataire qui joue dès lors que la fissure est une conséquence, même indirecte de la fuite d'eau intervenue alors que vous étiez locataire. En effet, conformément à l'article L113-5 du Code des assurances: « lors de la réalisation du risque ou à l'échéance du contrat, l'assureur doit exécuter dans le délai convenu la prestation déterminée au contrat et ne peut être tenu au-delà ».

Or mon proprietaire veut reparer cette fissure. Mon assurance me dit que cette fissure non declare de ma part n est pas de leur ressort...mais de celui du bailleur.

Vous ne l'aviez pas déclaré parce que vous ne saviez pas d'où elle venait, et qu'elle est apparue après la fuite. Mais si cette fissure est le résultat de la fuite, c'est bien votre assurance qui doit garantir et vous devez, si nécessaire, agir contre eux en justice ou bien prendre le risque.

Suis je coincé ? Cette fissure non declaree ne peut elle pas etre legalement associee aux degats des eaux (ce qui est le cas techniquement) ? Aurai je du declare une seconde fois le sinistre en y ajoutant la fissure ??

Il faut déclarer la fissure comme conséquence du dégât des eaux dans la mesure où contre toute attente, le dommage n'était pas consolidé lors que premier règlement. Si l'assurance refuse de payer, vous allez en être de votre poche malheureusement.

Très cordialement.