



CAUTION RETENUE

Par Milie

Bonjour, je me permets de vous écrire, car je me retrouve dans une situation inédite et je voudrais m'assurer pouvoir faire valoir mes droits, si la loi est de mon côté.

J'ai été locataire pendant trois mois dans un logement où dès ma première semaine, mon agence immobilière m'a adressé un constat de dégâts des eaux avec l'appartement ci-dessous au mien. J'ai ainsi découvert qu'une fuite persiste entre les deux logements depuis plusieurs années. Le dégât concerne la tuyauterie, les joints de la baignoire, jusqu'au chauffe-eau électrique.

J'ai donc ouvert un sinistre à mon nom, qui se traite entre assureurs depuis plusieurs mois. J'ai quitté ce logement le 09/10/2024.

J'ai appris, il y a deux jours, que l'agence ne me rendrait pas ma caution tant que les réparations liées au sinistre ne seraient pas réalisées et le dossier clôturé.

Suis-je dans mon droit de la réclamer étant donné que le sinistre n'est pas de mon fait et qu'il se joue entre assureurs ?
Merci par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Quelle preuve avez-vous que cette fuite persiste depuis des années ?
Est-ce noté dans l'état des lieux d'entrée ?

Il fallait mettre en demeure le bailleur de faire les réparations. Les assureurs ne s'en occupent pas. Par contre votre responsabilité peut être engagée pour les joints.

Vous n'aviez aucune raison d'ouvrir un sinistre avec votre assureur, mais que vous conseille-t-il ? Avez-vous eu des dégâts à vos biens ?

Ce n'est pas une caution, c'est un dépôt de garantie. Si vous prouvez que la fuite dure depuis des années, vous n'êtes pas concerné. MAis la charge de la preuve vous incombe selon l'article 7 de la loi 89-462.

Par Milie

Bonjour, merci pour votre réponse et votre temps.

Le voisin du dessous avait déjà procédé à des recherches de fuites pour son logement et le mien. Le plombier, intervenu il y a un an, est aussi revenu sur place, m'apprenant que ça faisait trois ans qu'il cherchait sans trouver. Mais je suis consciente que ce ne sont que des preuves orales, informelles, je suppose donc.

Dans mon état d'entrée dans ce logement, il était noté que les joints étaient en état d'usages, mais pas à changer. Et je vous avoue que de visuel, les joints avaient l'air corrects donc nous n'avons pas pensé à les refaire à notre entrée.

Je ne savais pas, j'ai ouvert un sinistre sous consigne de l'agence... Mon assureur me dit que selon eux, tout dépend de la clause concernant le dépôt de garantie que j'ai signé sur mon contrat, mais qu'à première vue, ils ne comprennent pas cette rétention. Étant donné que je suis couverte, ils engageront des artisans afin de remettre en état la peinture des murs, mais que les problèmes de fuite sous la baignoire concernent le propriétaire et son assurance.

Par yapasdequoi

Qu'est-il exactement reproché comme dégradation ou réparation locative sur votre état des lieux de sortie ?

Par Milie

Sur mon état de sortie, rien n'est signalé. Les photos des murs ont été ajoutées en annexe en spécifiant que les tâches étaient liées au sinistre en cours. Dans la baignoire, tout l'équipement, y compris les joints, ont été mis en état ok ou d'usages, à l'identique que sur l'état d'entrée. En fait, à part l'ajout des photos, les deux états sont identiques en notation : d'entrée et de sortie.

Et au téléphone, quand j'ai demandé ce qu'ils voulaient réellement ou attendaient, ils n'ont rien su me répondre si ce n'est, on vous rendra le dépôt quand le sinistre sera clôturé et les réparations faites (que ça soit par le propriétaire ou engagé par mon assureur).

Par yapasdequoi

C'est abusif.

Toutefois, ceci vous donne droit à une indemnité de 10% du loyer par mois de retard ...

Sur ce lien vos recours avec un modèle de courrier RAR :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269
[/url]

Par Milie

Merci beaucoup pour cette confirmation, je voulais m'en assurer avant d'entamer ce type de démarche. Je ne connaissais pas cette indemnité, encore merci.