



Dégat des eaux et location

Par Visiteur

Bonjour,
propriétaire bailleur, j'ai eu la désagréable surprise lors d'un état des lieux de sortie de constater un très important dégat des eaux non signalé par le locataire. Dégat des eaux visiblement ancien et provenant d'une fuite de cheneau. Comme il n'avait pas fait de déclaration j'ai du la faire à l'assureur de l'immeuble (qui s'est un peu fait tirer l'oreille). Résultat entre les délais de déclaration, de venus de l'expert, d'établissement des devis, d'intervention des entreprises, mon appartement est resté inlouable pendant 4 mois.
Puis je demander des indemnités au locataire?
Merci

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

En vertu de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

"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 ;

Ainsi, le locataire aurait dû faire la déclaration de dégat des eaux, puisque cela relève de sa responsabilité dans la mesure où il possède l'usage exclusif des locaux.

Sa faute vous a evidemment causé un préjudice sur le fondement de l'article 1382 du Code civil puisque vous vous retrouvez dans l'impossibilité de relouer le bien avant un délai de 4 mois.

Aussi, vous êtes en droit de lui demander des dommages et intérêts. A défaut d'accord amiable, vous pouvez saisir le tribunal d'instance afin que ce dernier condamne le locataire à vous réparer le préjudice subi, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.

Evidemment, je vous conseille de négocier à l'amiable. Déjà parce que cela vous évitera de saisir la justice, ensuite parce qu'il y a toujours un chance pour que vous perdiez devant un tribunal.

Bien cordialement,

je reste à votre entière disposition.