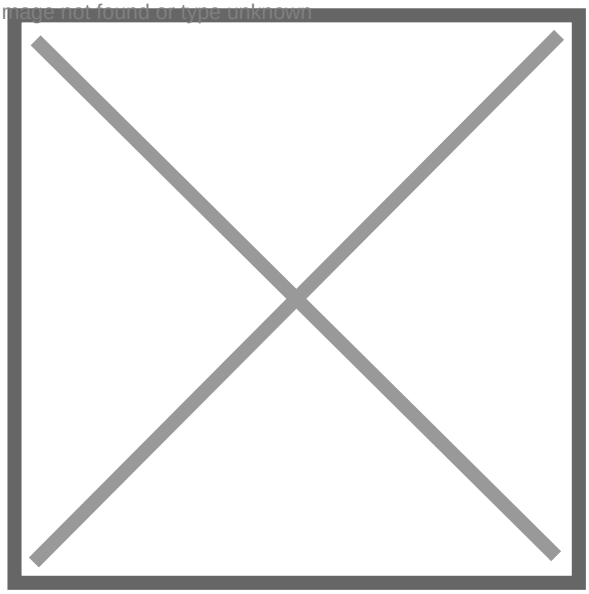
Image not found or type unknown



Dédommagement Locataire Dégât des eaux

Par **Orcajo**, le **30/01/2013** à **01:49**

Bonjour,

Nous sommes 3 colocataires dans un appartement. (Nous passons par une agence immobilière. Loyer : 750 € / mois + 110 € de charges)
Il y a eu un dégât des eaux dans notre appartement. Nous n'avons pas eu de douche pendant 50 jours (temps de réparation et des assurances).
Ils se sont arrangés entre eux pour payer la réparation de la douche et pour être indemnisés (je crois que c'est l'assurance de la co-propriété qui a finalement payé).

Mais nous, locataires, avons nous le droit à un dédommagement ?
Notre agence nous a proposé un dédommagement de 150 € ; en négociant avec le propriétaire et l'agence nous sommes arrivés à 250 € ; nous trouvons que cela fait peu.

Nous avons fait un petit calcul pour nous donner une idée :

Si nous étions allés à la douche municipale tous les jours (la douche coûte 1€45), nous aurions payé : 1,45 x 3 personnes x 50 jours = 217,5 €
Pour y aller, nous devons prendre les transports en commun (32,90 € billet mensuel TAN) : 32,90 x 2 mois x 3 personnes = 197,4 €
Soit en tout 217,5 + 197,4 = 414,9 €
Ceci est la compensation financière (qui rembourse seulement nos frais).
Or nous demandons également une compensation morale pour la gêne occasionnée.

Existe-t-il une loi, une règle, une grille de calcul ou quelque chose qui régit cela ?

Merci à vous.

Par **Lag0**, le **30/01/2013** à **08:02**

Bonjour,
Vous ne précisez pas ce qui a créé ce problème.
Mais n'oubliez pas que la seule compensation prévue par la loi est une baisse de loyer proportionnelle au manque de jouissance et surtout seulement après 40 jours, donc dans votre cas, 10 jours...

Code civil

[citation]Article 1724

Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.[/citation]

Par **aie mac**, le **30/01/2013** à **13:18**

bonjour

[citation]Mais n'oubliez pas que la seule compensation prévue par la loi est une baisse de loyer proportionnelle au manque de jouissance et surtout seulement après 40 jours, donc dans votre cas, 10 jours... [/citation]

les 40 jours concernent la durée de la réparation, pas celle de la privation de l'usage avant cette réparation.

[citation]Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, **pendant qu'elles se font**, d'une partie de la chose louée. [/citation]

Par **Lag0**, le **30/01/2013** à **13:23**

Bonjour aie mac,
Vous avez raison dans le cas de travaux programmés à l'avance.
Mais dans le cas de travaux nécessités par un "accident" dans le logement, le temps de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

préparation des dits travaux peut être assimilé à des travaux.
C'est, du moins, ce que j'ai vu dans plusieurs affaires de ce type.

Par **Orcajo**, le **30/01/2013** à **19:05**

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

J'ai en effet oublié de mentionner qu'est-ce qui a été la cause du problème :
- Nous avons emménagé en septembre 2012 dans cet apartement.
- La douche avait été refaite un an plus tôt.
- Le voisin du dessous est venu nous voir le 17 novembre nous signaler que de l'eau coulait depuis son plafond.
- Un plombier est venu en urgence ce 17 novembre 2012 ; il a constaté que la douche venait sûrement de notre douche mais qu'il fallait casser pour voir.
- Le 19 novembre, il est venu casser complètement la douche (bac à douche, carrelage...) sans devis préalable ni rien. Il a constaté que ça venait du tuyau d'évacuation qui était simplement "posé, encastré sans joint" dans le gros conduit d'évacuation de l'immeuble.
- Sauf que ce plombier n'avait pas l'accord de casser la douche, il se trouve que c'était un plombier escroc qui s'est arrangé pour casser plus que ce qu'il ne devait pour avoir du travail derrière (c'est une entreprise qui change de nom toute les trois semaines pour faire ce genre d'escroquerie)
- Du coup, le temps que de vrais plombiers viennent faire des devis, que les assurances viennent chacune leur tour, semaine après semaine, que le plombier parte en congé pour les vacances de noël...
- Le 7 janvier 2013, nous avions enfin une douche réfaite, fonctionnelle.

[citation]Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. [/citation]

Et comment déterminer la "proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé" ?
Et du coup, dans ce cas, est-ce qu'on peut vraiment appeler ça "temps de préparation de travaux" ? Si il n'y avait pas eu l'affaire du plombier escroc, cela aurait été prêt plus vite.

Merci à vous.

Par **Lag0**, le **30/01/2013** à **19:09**

Qui a appelé ce plombier "escroc" ?

Par **Orcajo**, le **30/01/2013** à **19:42**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Moi, ne pas tenir compte de ce mot (je me doutais qu'il allait vous poser problème).
Même si l'agence et le propriétaire ne l'ont pas dit en ce terme, c'est dans ce sens qu'ils allaient.
Lors d'un rendez-vous entre un expert de l'assurance du propriétaire et le responsable gestion de l'agence, lors duquel j'étais présent, le responsable gestion de l'agence a affirmé qu'il n'allait pas payer ce plombier qui avait cassé la douche sans devis ou accord préalable.
C'est cette personne qui a fait des recherches sur l'entreprise du plombier qui changeait de nom toute les trois semaines.
Les autres plombiers compétent qui sont venus ont affirmés qu'il n'aurait pas été nécessaire de casser tout ça pour faire la détection de fuite.

Par **Lag0**, le **31/01/2013** à **07:32**

Ce détail a une grosse importance !
Vous avez donc une grosse part de responsabilité dans ces problèmes puisque c'est vous qui avez fait venir ce professionnel.
Je vous rappelle au passage que lorsque le locataire prend la liberté de faire intervenir un professionnel, même si les travaux étaient normalement à la charge du bailleur, il en supporte alors la facture.
La bonne démarche aurait été de demander au bailleur de faire intervenir son professionnel.
Il me semble difficile, aujourd'hui, de vouloir demander un dédommagement alors que vous êtes en grande partie responsable.

Par **Orcajo**, le **31/01/2013** à **12:36**

Ah non, nous nous sommes mal compris.
Ce n'est pas vraiment nous qui avons fait venir ce plombier :
- Le samedi 17 novembre, quand le dégât des eaux a été constaté ; c'est nous qui avons fait appel au plombier (c'est en fait le voisin du dessous qui l'a appelé et qui nous a refourgué le téléphone dans les mains)
- Ce plombier est donc venu pour la première fois avec notre demande le 17 novembre, juste pour voir.
Il nous a dit qu'il reviendrait le lundi 19 pour casser et trouver la fuite.
- Le 18 au soir, nous avons annulé ce rendez-vous parce que nous pensions justement que c'était à l'agence de le faire.
Nous avons appelé l'agence qui nous a dit, non, non, maintenez ce rendez-vous. Nous avons alors donné les coordonnées du plombier à l'agence. Elle a rappelé ce plombier et il est donc venu casser la douche, mais ce coup ci par un rendez-vous pris par l'agence.

Ce qui, je pense, nous dégage de certaines responsabilités vu que toute la suite de l'affaire à été gérée par l'agence.

Par **Lag0**, le **31/01/2013** à **13:28**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Effectivement, c'est différent, vous pourriez donner toutes les informations d'un coup...

Par **Orcajo**, le **31/01/2013** à **13:32**

Je n'ai pas pensé à tout dès le début, et je pensais que le problème était plus simple.
Veuillez m'excuser pour cela.

Du coup je me permet de réitérer ma question :
Cette loi inclut-elle une méthode de calcul de cette "diminution du prix du bail" ?

Merci encore à vous de prendre du temps pour m'aider.

Par **Lag0**, le **31/01/2013** à **13:33**

Non, pas d'autre méthode que de proratiser le loyer à la surface du logement qui est rendue indisponible par les travaux.

Par **Orcajo**, le **31/01/2013** à **13:39**

D'accord.
Mais bon, la surface de la douche faisant 1m²...
Ce n'est pas vraiment le problème de la perte d'une surface habitable, mais plutôt le problème de la perte de possibilité d'utilisation d'un appareil qui est fourni avec l'appartement.
Dommage s'il n'y a rien à ce sujet, nous devrons nous en tenir aux négociations à l'amiable.

Encore merci pour vos réposes.

Par **alterego**, le **31/01/2013** à **13:56**

Bonjour,

Si le voisin du dessous est bien victime d'un dégât des eaux, vous trois ne l'êtes pas.

Vous ne précisez pas si la douche est l'unique point d'eau de l'appartement ?

Cordialement

Par **Orcajo**, le **31/01/2013** à **17:25**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour "alterego",

Oui, nous ne sommes pas victimes d'un dégât des eaux.
Par contre on est "victime" de travaux dans notre appartement qui nous ont empêché l'utilisation de notre douche.

La douche est l'unique point d'eau qui a été affecté par les travaux ; nous pouvons toujours utiliser notre évier de salle de bain, notre évier de cuisine, et nos toilettes.

Merci à vous pour votre aide.

Par **alterego**, le **01/02/2013** à **17:27**

Bonjour Orcajo,

Merci.

Cela suffit à ,démontrer que votre calcul d'indemnité est excessif.

Mon observation ne veut pas dire que l'assureur ne vous l'accordera pas, mais j'en doute.

Cordialement

Par **Orcajo**, le **01/02/2013** à **17:49**

Bonjour,

Je m'aperçois que je n'ai peut-être pas compris quelque chose : c'est avec notre assurance qu'il faut voir pour nous faire dédommager ?
Ce n'est pas directement avec notre agence/propriétaire ?

Parce que pour l'instant c'est l'agence (avec l'accord du propriétaire) qui nous a annoncé une baisse ponctuelle de loyer de 250 €.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés