



Les locataires ont laissé gelé les radiateurs

Par **mmpg**, le **12/02/2012** à **13:05**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison que je met en location

Mes locataires doivent quitter la maison le 17/02 mais ils ont emménagé dans leur nouveau logement début 02/2012.

Par mesure d'économie, ils n'ont pas fait rentrer de fioul et ont donc laissé la maison sans chauffage depuis 10-15 jours. Le froid actuel (env -10 °) a fait gelé 3 radiateurs en fonte Il y a peut être d'autres dégâts sur les réseau d'eau et la chaudière mais je ne les connait pas pour le moment.

Que dois-je faire ? Leur assurance peut elle couvrir ces dégats ? Quels sont mes recours ?

Qui va payer les travaux nécessaires ?

Merci de votre aide

Par **Marion2**, le **12/02/2012** à **18:28**

Bonjour,

Avez-vous récupéré les clés du logement au moment du départ des locataires ?

Par **mmpg**, le **12/02/2012** à **18:38**

Je n'ai pas encore les clés puisque l'état des lieux est prévu vendredi prochain.

Ce sont les locataires qui m'ont appelé ce matin pour m'annoncer la "bonne nouvelle"

Par **Marion2**, le **12/02/2012 à 19:21**

Dans un premier temps, il faudrait que vos locataires fassent une déclaration à leur assurance. J'espère qu'ils ne l'ont pas encore résiliée.

Par **cocotte1003**, le **12/02/2012 à 19:30**

Bonjour, il vaudrait mieux tout tester avant l'état des lieux afin de tout inscrire ce qu'il ne va pas car vous risquez des fuites au dégel entre autre. Pensez à bien tout noter sur l'état des lieux afin d pouvoir vous retourner contre votre locataire. Le mieux serait aussi de faire faire l'état des lieux par un huissier, cordialement

Par **alterego**, le **13/02/2012 à 00:47**

Bonjour

Dans l'immédiat, en l'absence de dégât des eaux, vos locataires n'ont pas de déclaration à faire.

En revanche, le bail étant en cour, vous avez intérêt à leur adresser dès aujourd'hui une lettre RAR, dans laquelle vous leur rappellerez les termes de la "bonne nouvelle" dont ils vous ont fait part (date et heure si possible), que le bail ne prend fin que le 17/02, qu'ils étaient donc tenus de prendre toutes les précautions nécessaires afin que les canalisations et radiateurs ne gèlent pas. Qu'en application de l'article 7b de la loi du 6 juillet 1989 ils avaient obligation de se comporter de façon raisonnable et prévoyante sous peine d'engager leur responsabilité. En cas de sinistre celle-ci sera mise en cause.

Suivant l'article 7c de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, le locataire "répond 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".

Songez, que les radiateurs soient ou non encore gelés le jour de l'état des lieux, à préciser dans celui-ci que si un sinistre consécutif à cette négligence se produisait, ils en seraient tenus pour responsables.

L'état des lieux par huissier préconisé par cocotte1003 serait l'idéal, indépendamment de la lettre recommandée AR.

Cordialement

[citation]Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit[/citation]