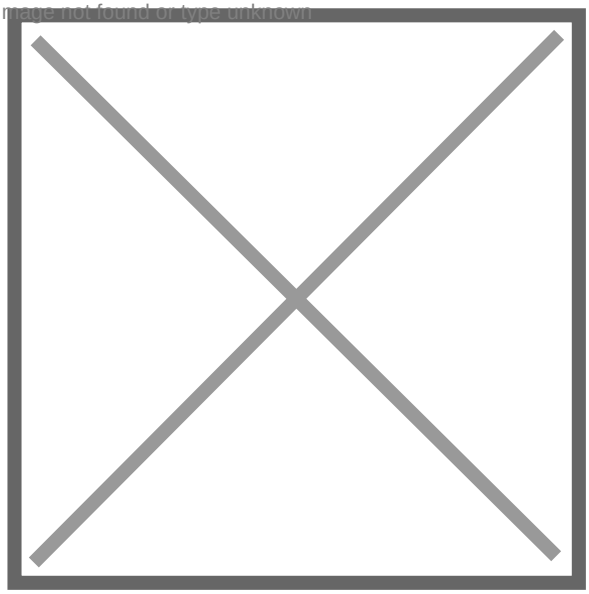
Image not found or type unknown



Litige bailleur / locataire suite à un dégât des eaux

Par **lenugo38**, le **18/03/2012** à **19:33**

Bonjour,
j'ai un gros soucis avec l'appartement que j'ai quitté il y a 3 mois, votre aide me serait précieuse, merci beaucoup !!

voici les faits :
dégât des eaux déclaré en période de préavis. Mon assurance m'explique qu'elle n'intervient pas car période de préavis et que c'est à la proprio de s'en occuper.
Apparemment ce DDE provient de la douche et atteint le mur de la cuisine. En fait les joints de la douche sont mauvais (j'aurais dû les entretenir mais je ne m'en suis pas aperçu à temps), mais aussi la ventilation de la SDB est HS (inscrit sur le bail dès le début).

La proprio n'avait pas d'assurance pendant la période de location ni préavis, et refuse de me restituer la caution sous prétexte que j'aurai dû refaire les joints. De plus elle veut me faire payer la remise en état de la douche.

était-elle obligée de garder une assurance même en période de location hors préavis et en préavis ? Le fait que la ventilation de la douche sois HS par sa faute et qu'elle n'aie pas effectué de réparation peut-il jouer en ma faveur ?
a-t-elle le droit de me refuser la caution et de me faire payer les travaux ?

Merci à tous pour vos réponses,
Hugo

Par **aie mac**, le **18/03/2012** à **20:51**

bonjour

[citation]dégât des eaux déclaré en période de préavis. Mon assurance m'explique qu'elle n'intervient pas car période de préavis et que c'est à la proprio de s'en occuper. [/citation]
dans le cadre d'une convention inter assurances, c'est effectivement à celle de l'immeuble d'intervenir dans ce cas de figure.

[citation]Apparemment ce DDE provient de la douche et atteint le mur de la cuisine. En fait les joints de la douche sont mauvais (j'aurais dû les entretenir mais je ne m'en suis pas aperçu à temps), [/citation]
votre responsabilité locative est donc engagée.

[citation]La proprio n'avait pas d'assurance pendant la période de location [/citation]
la convention précitée n'a donc pas vocation à être mise en jeu puisqu'il manque l'un des 2 assureurs nécessaires.

[citation]et refuse de me restituer la caution sous prétexte que j'aurai dû refaire les joints. De plus elle veut me faire payer la remise en état de la douche. [/citation]
c'est juridiquement exact. (art 6 de la loi de 89 et décret de 87 pour ce qui est de vos obligations à ce sujet)

[citation]était-elle obligée de garder une assurance même en période de location hors préavis et en préavis ? [/citation]
absolument pas.
cette obligation n'existe que pour le locataire en vide.

[citation]Le fait que la ventilation de la douche sois HS par sa faute et qu'elle n'aie pas effectué de réparation peut-il jouer en ma faveur ? [/citation]
pour autant que cela ait une incidence sur les dommages, oui.
mais aucune incidence si pas de lien avec les dommages.

[citation]a-t-elle le droit de me refuser la caution et de me faire payer les travaux ?[/citation]
le dépôt de garantie (et non caution) est fait pour justement permettre au bailleur de remédier à ce genre de situation.
ces frais restent à votre charge, et s'ils dépassent le montant de votre dépôt de garantie, vous serez tenu de le compléter.

par contre, si vous êtes en immeuble (vous ne l'indiquez pas dans votre exposé de la situation), votre bailleur est quand même assuré par le biais de l'assureur de la collectivité, et la convention dès lors applicable.
les frais de remise en état des dommages consécutifs sera pris en charge par cet assureur. il est nécessaire dans ce cas que le syndic en soit informé pour qu'il établisse la déclaration en ce sens.
les frais de réparation de la cause resteront néanmoins à votre charge.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés