



## **Paiement loyer suite a degat des eaux - tres urgent**

Par **josyane57**, le **31/07/2013** à **11:05**

Bonjour,

Je suis locataire et ai subi un dégat des eaux provoqué par le voisin du dessus le 2 mai 2013. Mon logement a été déclaré inhabitable verbalement et on m'a mis deux gros ventilateurs pour assécher mon appartement. Devant partir l'année prochaine de ce logement, je me suis décidée à faire mon préavis le 27 mai 2013. Donc pas de problème, je me dois de payer mon loyer jusque fin août 2013. Où ça se corse, c'est que téléphonant à mon assurance logement, on m'a répondu que dès qu'il y a sinistre, le locataire n'a plus à payer son loyer. Les experts sont venus constater les dégâts et l'expert de mon assurance a confirmé que les loyers n'étaient plus à payer. Ma propriétaire n'étant pas d'accord et son expert aussi, je viens vers vous pour me confirmer ou non si je dois payer mes loyers, l'expert de la copropriété a déclaré verbalement que le logement était habitable alors que le plafond tombe et que le parquet est tout gondolé, les travaux n'ayant même pas démarré à ce jour. Pourriez-vous me renseigner au sujet des charges, ma propriétaire veut me prendre sur la caution une avance sur charges(du 1er octobre 2013 à septembre 2014) hors j'ai quitté l'appartement le 2 mai 2013, j'ai largement payé les 7 mois de charges.

En attente d'une réponse de votre part, merci d'avance

Par **cocotte1003**, le **31/07/2013** à **20:24**

Bonjour, effectivement le bailleur peut conserver 30% du dépôt de garantie pour la

régularisation annuelle des charges. Pour ne plus payer le loyer, il fallait un certificat d'insalubrité ou que le bien nécessite des travaux de plus de quarante jours, cordialement

Par **josyane57**, le **31/07/2013** à **21:12**

ayant fait un préavis qui allait jusqu'à fin aout, mon assureur logement m'a dit que que bail, préavis etc étaient caduques quand il y avait sinistre, les mois de juin et juillet sont réglés, dois je payer AOUT ? les experts de la copropriété disent que oui alors que mon assureur logement dit non. Je ne sais quoi penser c'est quand même 400 euros, c'est pas rien.

Par **Lag0**, le **31/07/2013** à **22:51**

Bonjour josyane57,

Votre assureur a en partie raison, mais il ne vous a pas assez bien renseigné.

Il fait référence à l'article 1724 du 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]

Conformément à cet article, c'est à vous d'en demander l'application, au besoin devant le juge si le bailleur ne l'entend pas.

Le logement étant rendu inhabitable par le sinistre, vous devez demander la résiliation immédiate du bail si tel est votre choix.