



Responsabilité civile du locataire

Par **Loc123**, le **22/02/2011** à **14:08**

Bonjour,

Je suis locataire et mon bac de douche est fissuré (vraisemblablement usure). Mon propriétaire, avec qui je ne m'entend pas du tout (mais alors vraiment pas !), m'a demandé de faire jouer ma responsabilité civile afin qu'il se fasse rembourser les frais de réparation ou de remplacement, se chargeant lui de prendre en charge la franchise.

Au début pas vraiment favorable à accepter sa requête qui nécessite que j'endosse la responsabilité de qq chose que je n'ai pas fait, je me demande si ce n'est pas pire de s'exposer à sa fureur ! En effet, la situation déjà passablement délicate risque de dégénérer si je refuse.

Or si j'accepte : il sera satisfait mais il me semble que je fais une fausse déclaration, et rien ne me dit qu'il ne se servira pas de cela contre moi plus tard (puisque'il m'a déjà dit qu'il serait bien content que je quitte les lieux !)

Qu'en pensez-vous ? comment puis-je me protéger d'éventuels conséquences si j'accepte ? d'ailleurs quelles pourraient-être ces conséquences ?

Merci

Par **mimi493**, le **22/02/2011** à **14:32**

Fausse déclaration aux assurances + qu'il pourra alors ne pas vous rembourser la franchise

tout en pouvant ensuite exiger que vous remplaciez le bac à douche (puisque vous aurez reconnu que c'est de votre faute)
Donc refusez, LRAR de mise en demeure de remplacer le bac à douche qu'à défaut vous saisirez la justice

Par **chris_idv**, le **22/02/2011** à **14:34**

Bonjour,

"mon bac de douche est fissuré (vraisemblablement usure)."

>> s'il s'agit bien d'usure le mot n'est pas anodin car cela signifierait juridiquement que le propriétaire est responsable du remplacement du bac de douche.

Maintenant s'il s'agit au contraire d'un accident c'est votre responsabilité qui est engagée en qualité de locataire et le bailleur n'a même pas à prendre en charge la franchise.

Dans un cas de figure tel que le votre rechercher l'origine de la fissure sur la bac de douche est un casse tête que même un expert nommé par le tribunal risque d'avoir du mal à résoudre, sauf éventuellement si un choc apparent ne laisse aucun doute sur l'origine accidentelle de la fissure.

En tout état de cause c'est l'état générale de la douche et l'état des lieux en entrée (ou l'absence d'état des lieux qui implique que vous avez reçu le logement en bon état) qui fera foi.

Si le bac de douche:

- o était en bon état lors de votre entrée dans les lieux
- o a été installé il y a moins de 10 ans

alors cela risque d'être compliqué pour vous d'utiliser le terme d'usure puisque vous n'avez aucun élément vous permettant d'avancer valablement cet argument devant un tribunal.

La solution proposée par votre bailleur semble à priori équitable, néanmoins le fait que vous soyez en très mauvais termes incite à la méfiance dans la mesure où il n'a, à priori, aucune raison de vous faire ce cadeau.

Faites extrêmement attention si vous décidez d'engager une action devant le tribunal d'instance car le bailleur pourrait éventuellement argumenter (état des lieux et facture d'installation de la douche à l'appuis) que ce que vous présentez comme une "usure" pour engager sa responsabilité est en fait un sabotage de votre part dans le but de lui nuire ... et demander dans la foulée la réfection totale à vos frais et des dommages et intérêts conséquents.

Surtout continuez à scrupuleusement payer les loyers pour rester inattaquable sur ce point dans l'hypothèse où vous auriez à présenter votre dossier devant un tribunal.

Cordialement,

Par **Loc123**, le **22/02/2011** à **15:06**

Merci pour ces réponses rapide.

mim493 : "Fausse déclaration aux assurances + qu'il pourra alors ne pas vous rembourser la franchise tout en pouvant ensuite exiger que vous remplaciez le bac à douche (puisque vous aurez reconnu que c'est de votre faute)"

[fluo]C'est là l'intérêt de déclarer l'incident aux assurance non ? je n'ai à ce moment là que la franchise à payer. [/fluo]

Concernant l'origine de la fissure :

il s'agit effectivement d'une usure mais je suis tout à fait d'accord que cela serait très difficile à "prouver", même en l'absence de trace de choc.

D'autant plus que l'état de lieux fait "état" d'un bon état de la douche à l'entrée, laquelle à moins de 10 ans.

C'est simplement que c'est de la très mauvaise qualité qui a été sûrement mal montée (mais cet argument ne constitue rien de valable, j'en conviens).

"La solution proposée par votre bailleur semble à priori équitable, néanmoins le fait que vous soyez en très mauvais termes incite à la méfiance dans la mesure où il n'a, à priori, aucune raison de vous faire ce cadeau."

[fluo]--> Quels pourraient être les moyens pour me prévaloir d'une mauvaise surprise par la suite ? un écrit par lequel mon propriétaire s'engage à payer la franchise ne posera pas de pbl, mais quoi d'autre ?

car en acceptant sa proposition comme le souligne mim493 il me semble faire une fausse déclaration à mon assureur non ? [/fluo]

Merci par avance

Cordialement

Par **mimi493**, le **22/02/2011** à **15:19**

[citation]C'est là l'intérêt de déclarer l'incident aux assurance non ? je n'ai à ce moment là que la franchise à payer. [/citation]

Sauf que c'est au bailleur de tout payer. Il n'y a que si vous dites que c'est de votre faute que vous devez payer.

Le problème est que si la fissure est due au fait que c'est mal monté, le second mis sur l'installation de l'ancien, aura le même problème.

Par **Loc123**, le **22/02/2011** à **16:02**

[citation][[/citation]

Oui mais :

1 - comme le dis chris_idv, le bailleur (et il en est bien capable) arguera que c'est nous qui l'avons cassé et exigera le remplacement. Alors si on ne le remplace pas ce sera un nouveau casse tête à l'état des lieux de sortie.

Si on dit que c'est nous qui l'avons cassé, l'assurance entre en jeu et nous devons juste payer la franchise qu'il s'engage à me rembourser (tout ceci en mettant de côté l'aspect "fausse déclaration", qui au passage lui aurait été conseillé par son avocat ! assez surprenant !).

2 - Les devis demandés portent sur un remplacement et non une réparation. donc pas de problème concernant votre second point.

Cordialement

Par chris_idv, le 22/02/2011 à 17:06

Bonjour,

"D'autant plus que l'état de lieux fait "état" d'un bon état de la douche à l'entrée, laquelle à moins de 10 ans.

C'est simplement que c'est de la très mauvaise qualité qui a été surement mal montée (mais cet argument ne constitue rien de valable, j'en conviens)."

>> là il ne s'agit plus du tout de l'usure au sens strict du terme (usage normal sur une longue période) que vous avez évoqué initialement !!!

Le mauvais montage est possible mais la encore si cela fait au moins 6 mois que vous avez utilisé la douche, et jusque là sans problème, cela risque d'être difficile à soutenir devant qui que ce soit: le bac de douche aurait cassé, à priori, très rapidement.

Mon avis (neutre et sans à priori) sur la base des échanges intervenus est que vous même ne savez pas quelle est la cause de la fissure du bac de douche, et qu'aucun élément tangible ne permet de privilégier une théorie davantage qu'une autre.

Comme vous l'avez vous même mentionné en l'absence de solution immédiate le problème se posera forcément lors de l'état des lieux en sortie, et là plus question de faire jouer votre assurance.

Porter l'affaire devant le tribunal est, de mon point de vu, très incertain: si le juge mandate un expert qui pour une raison quelconque vous indique (à tort ou à raison) comme étant le responsable cela va vous coûter infiniment plus cher que le montant de la franchise de votre assurance multirisque habitation.

Pour ma part je vous suggèrerais de répondre favorablement à la proposition du bailleur, même si cette option répond davantage à du pragmatisme qu'à une analyse juridique:

o dans le pire des cas vous perdrez le montant de votre franchise

o dans le meilleur des cas cela ne vous coutera rien, vous aurez une douche neuve et cela

pourrait même améliorer vos relations avec le bailleur

Cordialement,

Par **aie mac**, le **22/02/2011** à **22:02**

bonjour

usure ou accident, peu importera pour votre assureur.
il n'interviendra pas pour ça.

Par **Loc123**, le **23/02/2011** à **12:16**

[citation]usure ou accident, peu importera pour votre assureur.
il n'interviendra pas pour ça.[/citation]

ha pourriez vous compléter ou préciser car c'est un peu succinct comme réponse.

Par **aie mac**, le **23/02/2011** à **12:46**

votre contrat garantit votre responsabilité en votre qualité de locataire vis à vis des biens de votre bailleur, pour un certain nombre d'évènements.
ces évènements sont l'incendie, le dégât des eaux, le bris de vitre, etc...

en dehors de ces évènements, votre assureur n'interviendra donc pas.
l'évènement "usage inapproprié d'un bien loué" a, à mon avis, peu de probabilité d'exister sur votre contrat; en conséquence, aucune garantie ne trouve vocation à être mise en jeu.

il ne faut pas confondre RC habitation avec RC familiale ou personnelle; au titre de cette dernière, votre assureur interviendrait, mais sur un fondement juridique distinct (1382 à 1384CC) applicable pour les dommages occasionnés à des tiers.

cette garantie concernant les tiers ne concerne pas ceux qui sont cocontractants avec vous comme peut l'être votre bailleur.