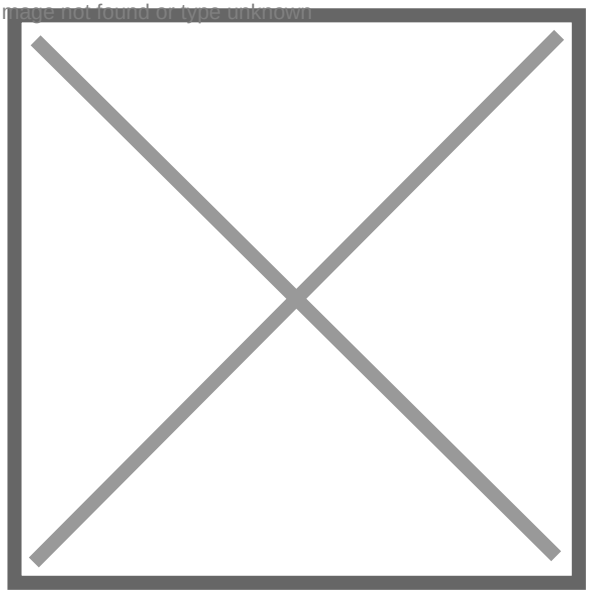
Image not found or type unknown



Maison inhabitable suite incendie

Par **ccman**, le **08/01/2013** à **13:48**

Bonjour,

je me permet de vous demander si quelqu'un pourrait m'aider : mon locataire, en place depuis septembre 2012, m'a informé qu'un début d'incendie avait eu lieu le 28/12/12 dans ma maison. jusque là rien d'exceptionnel, sauf que je soupconne ces "braves gens" d'avoir fait cela intentionellement. En effet ils ont lourdement insisté pour connaitre le montant de la taxe d'habitation s'ils sont dans le logement au 01 janvier (ce qui n'est pas le cas). De plus ils m'ont tanné pour savoir où se situait le piquet de terre de la maison (en tant que locataire on s'en fout, non?) et cela devient interressant quand on sait que le début d'incendie est lié à un appareil électrique.
Depuis ce moment là je n'arrive pas à avoir plus d'info de leur part : leur expert passe demain mais ils ne m'en informe pas (je le sais via mon expert) : ne devrais-je pas être présent en tant que propriétaire? Ils ont auto-proclamé que le logement est inhabitable (vu qu'aucun n'expert n'est passé), à juste titre ceci dit, et ce fait ils ont arrêté le versement du loyer (pour ce point ils sont super réactifs) sans même m'en informer. N'y a-t-il pas une "procédure" a respecter? (envoi de courrier pour arrêter le bail par exemple, ou tout simplement m'en informer?)
Enfin ils sont en place depuis septembre, comme évoqué précédemment, mais ils me mentent depuis le début pour la caution : le jour de la remise des clefs ils ne l'avait pas car leur ancien propriétaire devait leur rendre bientot. A force de les relancer ils ont continué de dire qu'ils ne l'avaient pas rendu. A bout de patience j'ai appelé leur ancien propriétaire : ils ne reverront jamais leur caution et c'est même lui qui leur réclame +/- 2500€ pour des dégats faits (tiens, tiens là aussi) et ils sont parfaitement au courant.
J'ai donc plusieurs questions :
- comme le loyer n'est plus versé (pour eux le bail est arrêté), puis-je réclamer mes clefs et mettre leur affaire à la benne?
- puis-je réclamer le mois de caution? (pour réparer une partie des dégats)

- étant dans une situation financière plus que défavorable puis-je demander le réglement des loyers à son assurance? (dans le cas où l'incendie serait "intentionnel") Ou alors faut-il avoir souscrit une assurance particulière pour ce genre de choses?

Merci d'avance de vos réponses qui me seront fort utiles

Par **chaber**, le **08/01/2013** à **14:25**

bonjour
[citation]: leur expert passe demain mais ils ne m'en informe pas (je le sais via mon expert) : ne devrais-je pas être présent en tant que propriétaire?[/citation]
Selon l'art 1733 du code civil le locataire est présumé responsable de l'incendie à moins qu'il ne prouve qu'il y ait défaut d'entretien de votre part ou vice de construction ou cas de force majeure.

Que leur expert passe demain, soit. Normalement il appartient à votre expert d'intervenir en priorité et c'est lui qui fixera la date d'expertise contradictoire.

Si les dégâts sont très importants vous avez peut-être intérêt à prendre un expert indépendant qui vous sera remboursé partiellement au titre de la garantie honoraires d'experts de votre contrat.

[citation]- comme le loyer n'est plus versé (pour eux le bail est arrêté), puis-je réclamer mes clefs et mettre leur affaires à la benne? [/citation]
pour l'instant le bail n'est pas rompu et vous ne pouvez réclamer les clefs. Ce sera déterminé après expertise et il appartiendra à vos locataires de procéder au débarras de leurs affaires.
[citation]- étant dans une situation financière plus que défavorable puis-je demander le réglement des loyers à son assurance? (dans le cas où l'incendie serait "intentionnel") Ou alors faut-il avoir souscrit une assurance particulière pour ce genre de choses? [/citation]vous devez posséder dans votre contrat une garantie "perte de loyers".[citation]- puis-je réclamer le mois de caution? (pour réparer une partie des dégats) [/citation]le mois de caution aurait dû être réclamé à la signature du bail.

Par **supramachina**, le **12/01/2013** à **17:01**

Bonjour

Pour être sur de récupèrer la perte relative aux loyers (dans la mesure ou votre garantie est acquise) , le plus sage est de résilié le bail.
Cette résiliation se fait de plein droit si le logement est détruit en totalité

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés