



Travaux non effectuer par le propriétaire

Par **minijohn**, le **26/11/2012 à 07:55**

Bonjour,

J'aimerais avoir quelques renseignements sur un cas.

Imaginons qu'un locataire loue un bien en rez de jardin par exemple. Lors de l'état des lieux de prise de bien, le locataire signale au propriétaire qu'il manque des barreaux à une fenêtre. Le propriétaire s'engage à les remettre et le consigne dans l'état des lieux.

Malheureusement le propriétaire tarde à faire les travaux et des cambrioleurs passent par cette fenêtre avec les barreaux manquants.

Est ce que le locataire ou l'assurance de celui-ci peut se retourner contre le locataire pour non sécurisation du bien immobilier ?

Je vous en remercie par avance.

Par **Lag0**, le **26/11/2012 à 08:34**

Bonjour,

Il n'existe aucune obligation de sécurisation d'un logement. Le bailleur ne peut donc pas être tenu responsable d'un cambriolage.

Sa seule responsabilité ici serait sur la non tenue de son engagement écrit de mettre ces barreaux aux fenêtres, le locataire pourrait donc saisir la justice pour que les travaux soient faits.

Par **minijohn**, le **26/11/2012 à 13:00**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Mais si l'assurance refuse de prendre ce sinistre. Elle estime qu'il y a un défaut dans l'habitation. Ou l'effraction est difficilement prouvable, la fenêtre sans barreau est facile à ouvrir.

Le locataire se trouve dépouiller de ces biens sans possibilité d'indemnisations par l'assurance à cause de la non réalisation des travaux du propriétaires.

Que peut-il faire dans ce cas là ?

Je vous en remercie par avance

Par **Lag0**, le **26/11/2012 à 13:12**

C'est le problème des assurances.

Il y a souvent inadéquation entre les impositions des assureurs et la réalité des logements.

Or, comme je le disais, le bailleur n'a aucune obligation à ce niveau.

C'est au locataire de négocier son contrat d'assurance ou de choisir un assureur qui accepte d'assurer en fonction de l'état du logement.

Toute imposition de l'assureur telle que serrure de sécurité, serrure multipoints, volets, barreaux, alarme, etc., n'est pas opposable au bailleur. Ce n'est pas son problème, la relation contractuelle est entre le locataire et son assureur...

Par **minijohn**, le **26/11/2012 à 20:03**

Bonsoir,

Encore merci de vos conseils.

J'aurai encore une autre questions sur ce sujet ;)

Est ce que ce l'assistance juridique de l'assurance pourrait intervenir ? Si il n'y a pas d'obligation de sécurisation, il y a quand même un dégât imputable au propriétaire. Comme un dégât des eaux impliquant la responsabilité du propriétaire.

Merci encore

Par **Lag0**, le **26/11/2012 à 22:49**

J'ai du mal à vous suivre.

En quoi le bailleur est-il responsable du cambriolage ?

Par **minijohn**, le **27/11/2012 à 08:24**

Bonjour,

Merci de votre aide.

Ben je me disais que ce cas peut ressembler à un dégât des eaux par exemple impliquant la responsabilité du propriétaire.

Prenons un exemple : Une fenêtre qui est mal fixée par exemple. Un jour d'orage une bourrasque de vent, la fenêtre se casse causant un dégât des eaux.

Le propriétaire n'est pas responsable de l'orage. Mais le dégât est causé par un élément de sa responsabilité.

Si j'ai bien compris l'assistance juridique, l'assurance prend toutes les factures de réparations et d'indemnisation et la présente au propriétaire ou son assurance.

Ici, c'est peut être le même cas le propriétaire n'est pas responsable du cambriolage. Mais celui-ci est causé par un élément dans sa responsabilité : fixer des barreaux à une fenêtre.

Est ce que ces deux cas se ressemblent ?

En tout cas je tenais vraiment à vous remercier pour l'aide que vous m'apporter même si le cas semble sortir du commun ;)

Par **dubéné**, le **29/11/2012** à **08:14**

bonjour,

je suis depuis plus d'un mois sans eau chaude j'ai appelé l'agence pour demander a faire venir le plombier , il est bien passé mais plusieurs semaines après a l'heure du midi en plus sans matériel il a juste enlevé le cache de la chaudière taper dans la chaudière puis m'a dit qu'il devait commander des pièces,je lui ai expliqué que depuis qu'il était venu (un peu avant les congé faire un détartrage vite!)depuis ma chaudière fuit il m'a dit que c'était normal qu'elle fuyait c'était pour ça qu'elle était montée au dessus du lavabo je ne suis pas experte mais une chaudière qui fuit ce n'est pas normal,j'en suis a me demander si c'est vraiment un plombier ou un homme qui travaille au black car je n'ai aucune preuve de son passage je voudrais savoir quels sont mes recours car je n'en peut plus on arrive a Noel et je voudrais que le problème soit résolu
merci

Par **Lag0**, le **29/11/2012** à **20:14**

[citation]Ben je me disais que ce cas peut ressembler à un dégât des eaux par exemple impliquant la responsabilité du propriétaire.

Prenons un exemple : Une fenêtre qui est mal fixée par exemple. Un jour d'orage une bourrasque de vent, la fenêtre se casse causant un dégât des eaux.

Le propriétaire n'est pas responsable de l'orage. Mais le dégât est causé par un élément de sa responsabilité.

Si j'ai bien compris l'assistance juridique, l'assurance prend toutes les factures de réparations et d'indemnisation et la présente au propriétaire ou son assurance.

Ici, c'est peut être le même cas le propriétaire n'est pas responsable du cambriolage. Mais celui-ci est causé par un élément dans sa responsabilité : fixer des barreaux à une fenêtre.

[/citation]

Bonjour,

Ce sont deux choses totalement différentes.

Le bailleur vous doit une fenêtre en bon état (il vous doit le clos). Si cette fenêtre casse par manque d'entretien, usure ou défaut, la responsabilité du bailleur peut être recherchée.

Mais le bailleur ne vous doit pas de barreaux aux fenêtres (ni volets, ni alarme, ni serrure multipoints), si un cambriolage arrive, sa responsabilité ne peut pas être recherchée sur ce point là.