



Congé après dégat des eaux/indemnisation

Par **nounou0066**, le **02/05/2013** à **20:06**

Bonjour,

j'ai eu un dégat des eaux dans mon studio. je suis victime car le DDE a son origine chez une voisine de l'immeuble d'à coté. je suis locataire du studio meublé. ce DDE a eu lieu début mars, j'ai fait le constat à l'amiable avec la voisine que j'ai transmis à mon assureur. il m'a demandé soit de faire intervenir une de leur société partenaires ou de leur envoyer un devis pour les réparations. pour ma part j'aurais préféré faire intervenir leur société partenaire car c'est plus simple pour moi, mais le propriétaire a refusé et m'a demandé de refuser cette proposition.

J'ai donc fait un devis par un artisan proposé par mon propriétaire (il le connaît et dit avoir confiance en son travail). mon assureur m'a donné son accord par rapport à ce devis (909.5 euros) le 23/04/2013, mais il me demande de lui transmettre la facture correspondant au devis pour indemnisation. ce qui veut dire que je dois avancer les frais, ma question est donc de savoir est ce que mon assureur a le droit de me demander une facture avant indemnisation. est ce qu'il pourrait pas m'avancer l'argent ou payer directement l'artisan, je peux lui envoyer la facture ensuite.

Par ailleurs j'ai donné mon congé pour ce studio le 27 avril, le temps que la lettre arrive le préavis serait le mois de mai.

le propriétaire a reçu ma lettre de congé et m'a envoyé un email aujourd'hui avec la lettre qu'il compte m'envoyer en réponse à mon congé.

voici un extrait qui me pose problème:

"Par ailleurs, pour la réfection de la peinture du studio à la suite du dégat des eaux vous devez me faire en chèque de 909,5 € pour payer l'entreprise qui réalisera les travaux quand les murs seront secs, et ce avant votre départ.

Vous m'avez confirmé avoir l'accord pour ce montant de votre assureur, qui vous remboursera."

je veux savoir si il a le droit de me demander ce chèque alors que je ne suis pas responsable

du dde.

en plus mon assurance me demande la facture donc pour moi si vous me confirmer que l'assurance est dans son droit de me demander cette facture (donc je paye et ensuite il me rembourse),je 'nai pas à lui donner ce chèque de 909.5 euros puisque je réglerai l'artisan et l'assurance me rembourse.

j'ai donné congé car c'est un studio et je n'ai pas envie de subir les contraintes de réparation (refection de la peinture du studio) car il y a une seule pièce, donc je souhaiterais que ces travaux soient faits après mon départ.

mais le propriétaire dans sa lettre précise que les travaux auront lieu avant mon départ ,est ce qu'il a le droit de m'imposer ça.ou est j'ai le droit de demander que les travaux aient lieu après mon départ.

je suis vraiment confuse et je ne sais pas quoi répondre à cette lettre,je vous serais reconnaissante si vous pourriez m'apporter votre expertise sur ce sujet,et me donner éventuellement des texte juridique ou articles sur lesquels je peux m'appuyer.

d'avance merci beaucoup

bonne journée,

nawal

Par aie mac, le 03/05/2013 à 20:50

bonjour

votre assureur n'a juridiquement pas à vous indemniser pour ces dommages, puisque vous n'êtes ni lésé ni responsable des dommages.

il n'intervient qu'à titre conventionnel (la CIDRE s'impose entre assureurs - et entre assureurs seulement - et oblige l'assureur du locataire à indemniser ces dommages, sous réserve de respect des conditions conventionnelles).

cette obligation conventionnelle cesse de facto par le congé donné ou reçu; dès lors, votre assureur ne vous indemniser pas et ce dossier devra être géré à présent par l'assureur du bailleur (ou celui de l'immeuble si vous êtes en copropriété).

mais elle cessait aussi si le bailleur vous imposait une entreprise de son choix... et tel était le cas. et enfin, elle n'avait même pas à s'appliquer puisque vous êtes en location meublée et que la CIDRE ne concerne pas ce cas de figure.

par ailleurs, votre bailleur ne peut en aucun cas vous réclamer le montant des réparations pour ces dommages, puisque justement vous n'en êtes pas responsable.

vous lui indiquez donc que:

vous ne paierez pas ce montant du fait de votre absence de responsabilité;

il lui appartient de contacter son propre assureur qui fera son affaire avec lui de la réparation des dommages;

ce montant ne pourra en aucun cas être retenu sur votre dépôt de garantie, pour les raisons précitées.

en cas de litige à ce sujet, le tribunal de proximité est compétent pour traiter de ce litige duquel vous ne pouvez que sortir gagnant (pour autant que vous ayez constitué convenablement votre dossier)

Par **nounou0066**, le **03/05/2013 à 22:12**

Bonsoir aie mac,
merci beaucoup pour ta réponse,c'est plus clair pour moi.j'ai contacté également mon assureur ce matin et il m a dit aussi que c'est au bailleur du propriétaire d'intervenir maintenant.

Pourriez vous svp me répondre par rapport à ma dernière question

"j'ai donné congé car c'est un studio et je n'ai pas envie de subir les contraintes de réparation (refection de la peinture du studio) car il y a une seule pièce, donc je souhaiterais que ces travaux soient faits après mon départ.
mais le propriétaire dans sa lettre précise que les travaux auront lieu avant mon départ ,est ce qu'il a le droit de m'imposer ça.ou est j'ai le droit de demander que les travaux aient lieu après mon départ."

merci,
bonne soirée,
nawal

Par **aie mac**, le **04/05/2013 à 20:20**

le propriétaire ne peut vous imposer ces réparations pendant votre occupation que si elles sont urgentes et ne peuvent être différées (cf 1724cc).
cela n'étant manifestement pas le cas, rien ne vous oblige donc à en subir les inconvénients d'ici votre départ.

Par **nounou0066**, le **05/05/2013 à 22:42**

bonsoir aie mac,
merci pour ces réponses claires et complètes.
bonne soirée,
nawal

Par **nounou0066**, le **18/05/2013 à 23:28**

bonjour aie mac,
je reviens vers vous car il y a du nouveau (j'ai posté le sujet dans le forum immobilier aussi comme je ne suis pas sûre dans quel cadre je peux le poster, donc si vous avez la réponse je veux bien l'avoir:ci dessous le message posté

bonjour,

je vous contacte par rapport à un sujet dans la continuité du sujet ci dessous:

http://www.experatoo.com/reglement-des-sinistres/conge-apres-degats-eaux_116351_1.htm

suite à mon congé du ce studio loué ,le propriétaire me contacte pour les visites.je lui accorde de faire les visites en mon absence entre 14h et 19h dans la limite de deux heure maximum à condition de me prévenir de la date et l'heure.le 15/05/2013 il m'envoie un sms la matinée pour me dire "visites 11 h et 12h".je lui rapelle alors les conditions de mon accord,il modifie alors l'heure à 14h-16h.sauf que comme j'ai mis la camera de mon pc en marche ,j'ai constaté qu'il n y a eu aucune visite ce jour et qu'à la place il a fait venir un artisan pour mesurer l'humidité du mur.

je lui envoie alor un mail pour lui signaler ces faits et qu'il a fait introduire cet artisan chez moi à mon insu et sans mon accord,et que si cette situation se répète,je déposerai plainte pour violation du domicile.

il m'envoie un courrier par maill qui sera aussi envoyé en recommandé avec mise en demeure pour acceptation des travaux de remise en état de mon studio meublé,pendant mon préavis qui se terminera fin mai.

il m'accuse de transgresser le contrat de bail et me rapelle mes obligations:

"-laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code Civil sont applicables à ces travaux."

sachant que c'est précisé dans le contrat que ce dernier est régi par les articles du code civil,et que le premier alinea de l'article 1724 précise que c'est uniquement en cas de travaux urgents que le locataire a l'obligation de laisser faire les travaux (ce qui n'est pas le cas voir lien ci dessus).

et par ailleurs je n'ai reçu aucune proposition de date pour ces travaux 'à part qu'il seront fait quand le mur sera sec),pour pouvoir répondre par mon accord ou désaccord (donc cette accusation est pour moi sans fondement)

pourriez vous me dire qu'est ce que je peux répondre à ça et surtout me confirmer si je dois ou non laisser faire ces travaux sachant que je ne souhaite pas qu'ils soient faits durant mon préavis puisque il n y a qu'une seule pièce et ces travaux m'empêcherai de la jouissance paisible de mon studio (je n'ai pas d'autre endroit où mettre mes affaires).

il me dit aussi que la violation du domicile que j'ai évoqué dans mon mail est du n'importe quoi. qu'est ce que je peux répondre

c'est très important pour moi ,merci de ne répondre que si vous connaissez vraiment le sujet.
merci d'avance pour votre réponse,
cordialement,
nawal

Par **Lag0**, le **19/05/2013** à **10:44**

Bonjour,

Votre propriétaire cite ici une clause de la loi 89-462 qui régit les locations vides.
Or, vous dites avoir un bail pour location meublée.
Ce n'est donc pas très clair...

Par **nounou0066**, le **19/05/2013 à 11:27**

bonjour lag0,
merci pour ce retour mais ça ne m'apporte pas une réponse à ma question.le bail est régi par les articles du code civil ,c'est écrit sur le contrat de bail.

Par **Lag0**, le **19/05/2013 à 15:41**

Ce que je disais, c'est que votre bailleur vous reproche de ne pas respecter ceci :
[citation]"-laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code Civil sont applicables à ces travaux." [/citation]

Or, ceci est une clause de la loi 89-462, article 7 :
[citation]Article 7 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 10

Le locataire est obligé :

- a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;
- b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe. [/citation]

Et cette loi n'a rien à voir avec votre cas puisque vous avez un bail meublé !

Par **nounou0066**, le **19/05/2013 à 16:10**

mais en fait il a mis cette clause de la loi 89 dans la partie obligations du locataire du contrat du bail. mais comme je vous l'ai dit c'est bien indiqué dans la première page du contrat qu'il est régi par le code civil. est ce que le fait que ça soit indiqué dans le contrat de cette façon m'oblige à suivre cette clause?

Merci

Par **Lag0**, le **19/05/2013 à 16:26**

Si c'est un bail meublé pour résidence principale, il est avant tout régi par le code de la construction et de l'habitation, article L632-1.

Seuls les baux pour autre chose que la résidence principale du locataire sont régis uniquement par le code civil.

En revanche, je n'avais pas compris que la clause figurait en toute lettre sur votre bail.

Dans le cas d'un bail meublé, il est effectivement possible d'ajouter des clauses au contrat tant que celles-ci ne sont pas contraires à l'esprit de la loi.

Vous avez accepté cette clause en signant le bail, il va être difficile à présent de revenir dessus.

Par **nounou0066**, le **19/05/2013 à 17:43**

mais j'ai aussi signé que le contrat est régi par les articles 1714 à 1762 du Code Civil et ça figure en toute lettres aussi sur le contrat, donc l'article 1724 est applicable ou je me trompe? Par ailleurs c'est indiqué aussi dans les obligations du bailleur en toute lettre d'assurer la

jouissance paisible du logement, hors ces travaux (refection de la peinture du studio)
empêcherait ça puisque c'est un studio (une seule pièce) et je n'ai pas où mettre mes affaires.