



Bailleur mis au tribunal de proximité

Par **vt95**, le **22/11/2010** à **12:36**

Bonjour,
Fin Octobre 2009, ma locataire, a subi un dégât des eaux, je lui ai demandée de faire une déclaration à son assurance suite à ce sinistre. J'ai cru que cette déclaration avait été faite et que tout serait réglé à la remise des clés fin Juillet 2010, comme elle me le mentionne dans ses mails.
Sur l'état des lieux de sortie, j'ai notifié « dégât des eaux en cours » puisqu' elle m'a affirmée pendant l'EDL, que l'expert allait passer. Après la signature de celui-ci, elle m'a fait passer les papiers de son assurance, et là :
La 1ère déclaration a été faite 9 mois après le sinistre et n'a pas été prise en compte par son assurance (préavis en cours). Elle a fait une nouvelle tentative de déclaration, avec une autre date de sinistre (??) et un constat amiable (fait avec une personne qui n'était pas présente lors du sinistre ?) cette dernière a également été rejetée par son assurance.
4 jours après l'état des lieux, elle m'a envoyée une lettre avec AR pour une mise en demeure de lui rendre la totalité de sa caution, depuis aucun courrier de sa part jusqu'à la convocation au tribunal.
Déclaration au greffe de ma locataire:
- le dégât concerne la salle de bain (il y a aussi l'entrée qui est à refaire entièrement (plafond + murs))
- il y a eut une expertise (jamais entendu parler)
- elle a fait une déclaration du sinistre (9 mois après le sinistre (pour la 1ère déclaration))
- j'aurai gardé sa caution parce qu'elle n'aurait pas voulu régler la réparation de la fuite (faux : la réparation a été faite début 2010 et les frais ont été réglés par les copropriétaires)
Alors effectivement: J'ai retenu la somme de 300€ sur les 600€ de sa caution, car l'assurance de l'immeuble couvre les travaux à hauteur de 1100€ et que la facture s'élève à 1450€.
Est-ce que je dois prendre un avocat ?
Est-ce que je peux envoyer un courrier au tribunal avec les pièces justificatives pour ma défenses ?
Merci de vos conseils

Par **coolover**, le **22/11/2010** à **13:11**

Bonjour vt95. La réponse à ta question repose sur le fait de savoir qui doit payer les réparations en matière de dégâts des eaux, indépendamment du rôle des assurances.

D'un point de vue légal (article 1728 du code civil), les dégâts des eaux doivent être payés par le locataire que lorsqu'ils sont dus à un défaut d'entretien normal (locataire n'a pas dégorgé une canalisation par exemple), à une petites réparations que la loi met à la charge du locataire (non remplacement d'un joint par exemple) ou à une dégradation volontaire de sa part.

Si le dégâts des eaux ne provient pas d'un de ces cas, il ne peut être réclamé aucun frais au locataire, car il ne lui appartient pas de prendre en charge même une partie des réparations.

Concernant les assurances, celle du locataire n'a pour objet que de couvrir les dégâts des eaux qui lui serait imputable, c'est à dire ceux qui résultent des cas ci-dessus (article 7 de la loi du 06/07/1989).

Ainsi, si le dégâts des eaux ne provient pas de ces cas, le locataire n'a aucune obligation de déclarer à son assurance, puisque celle-ci n'a en principe pas vocation à intervenir.

Cependant, en pratique, cette déclaration est souvent faite pour deux raisons :

- les assurances locatives couvrent souvent les dommages causés aux biens appartenant au locataire (sa TV par exemple). Déclarer à son assurance permet donc d'être indemnisé directement par son assurance, sans avoir à attendre que le bailleur paye les dégâts.
- il existe une convention entre assureur qui prévoit une répartition des réparations entre l'assurance du locataire, celle du propriétaire voire celle de la copropriété, quel que soit l'origine du dégâts des eaux. Déclarer à son assurance permet donc de mettre en oeuvre cette répartition.

Reste que ce n'est aucunement une obligation légale pour le locataire que de déclarer à son assurance un sinistre qui n'a pas vocation à relever de sa responsabilité.

Aussi, dans ta situation, tu ne pouvais pas demander à ton locataire de payer le surplus des travaux non pris en charge par l'assurance de la copropriété : cela ne relève pas de la responsabilité locative.

Je t'invite donc à envisager une solution amiable avec ton locataire, avant que le tribunal intervienne, car il y a des chances que ta retenue sur le dépôt de garantie soit condamnée.

La véritable question dans ta situation était plutôt la suivante : Est ce normal que l'assurance de la copropriété n'ait pas tout pris en charge ?

Ce qui amène à se demander :

- l'expert avait-il mal évalué les travaux ?
- existait-il un plafond de prise en charge ? auquel cas il serait bon d'envisager de le réhausser.
- l'assurance de la copro a-t-elle invoquer le fait que la convention entre assureur mettait une partie à la charge du locataire ? Si c'était le cas, la loi prévoit que la convention ne peut pas être invoquée à l'égard des assurés, ce qui veut dire que l'assurance copro ne peut se retrancher derrière cette convention pour diminuer le montant de son indemnité....

J'espère avoir éclairé ta situation !

Bon courage.

Par **mimi493**, le **22/11/2010 à 13:54**

Déjà, avez-vous fourni les justificatifs de la retenue au locataire ?

Ensuite, avez-vous pris les renseignements concernant la convention CIDRE et quelle assurance doit prendre en charge ce dégat des eaux ?

La loi de 89 stipule que le locataire ne peut être tenu responsable des dégradations qui ne sont pas de son fait.

Par **vt95**, le **22/11/2010 à 14:27**

Tout d'abord, un grand merci pour vos réponses:

Les travaux viennent juste d'être finis et j'attends la facture. Dois-je l'envoyer à ma locataire avec le solde de sa caution, si je ne veux

pas perdre le procès (si j'ai bien compris) ?
L'assurance de la locataire n'a pas voulu prendre en compte les dégâts justement à cause de la convention CIDRE (préavis en cours), et n'étant pas assuré propriétaire non occupant, j'ai du faire "jouer" celle de la copropriété car le logement du dessus était vacant au moment du sinistre.

Par **coolover**, le **22/11/2010 à 15:54**

Mimi, la convention CIDRE est inapplicable aux rapport entre locataire et bailleur qui ne sont pas parties à la convention.
De plus, en matière de copropriété, la convention inter-assureur applicable est la convention CIDE COP.
Pour te répondre vt95, je crains qu'effectivement tu manques d'argument légal pour t'opposer à la restitution du dépôt de garantie et qu'il peut être préférable de lui restituer le solde.
Si tu prends cette décision, pas la peine de lui transmettre le justificatif des travaux qui n'est nécessaire que si tu maintiens ta retenue.
Si tu acceptes de restituer le solde, demande à ton ex-locataire de se désister de son instance. Il peut prendre directement contact avec le greffe pour qu'il lui soit expliqué comment faire.

Par **mimi493**, le **22/11/2010 à 15:56**

Vous aviez deux mois pour rendre le dépôt de garantie soit décembre 2009. Il suffisait de faire des devis. Le locataire est en droit d'exiger les intérêts.
Vous devez envoyer en LRAR la facture dès maintenant (la facture doit être faite avant le paiement et un devis est obligatoire) ou le devis.
Vous devez prouver que le dégât des eaux a eu lieu bien avant, que le locataire s'en est aperçu et donc qu'il a commis une négligence en ne déclarant pas le sinistre avant d'avoir envoyé son congé.

Par **mimi493**, le **22/11/2010 à 16:26**

Effectivement, mais le bailleur a un préjudice du fait de la négligence du locataire mais qu'il ne peut imputer sur le dépôt de garantie (il n'a pas le droit de se faire justice lui-même).
Avez-vous les coordonnées bancaires du locataire ? Rembourser par virement + LRAR pour indiquer le remboursement évite que le chèque ne soit pas encaissé.
A la réflexion, vous allez être condamné obligatoirement, car vous n'avez aucun justificatif pour la rétention de l'intégralité du dépôt de garantie au delà de deux mois après la remise des clés.

Par **vt95**, le **23/11/2010 à 07:45**

Bonjour à tous,
A mimi493: le dégât a eut lieu en octobre 2009 (photos prises par la locataire) et la remise des clés a eut lieu en fin juillet 2010.
La locataire m'a affirmé par mails (pendant 9mois) qu'il n'y avait aucun problème pour la prise en compte par son assurance.
Merci

Par **mimi493**, le **23/11/2010** à **19:23**

Aucune importance concernant le dépôt de garantiern1) vous aviez deux mois pour le rendre donc fin septembre 2010rn2) même si vous avez des justificatifs pour en retenir une partie, rien ne vous autorisait à conserver le reste rnrnDonc si vous ne remboursez pas immédiatement, la partie retenue induemmmment, vous serez obligatoirement condamné.

Par **aie mac**, le **24/11/2010** à **07:18**

bonjourrnjuste une précision pour coolover dont l'exposé initial est rigoureusement exact (c'est plaisant de voir le sujet maîtrisé à ce point :-)); la CIDE COP ne s'applique en copro (et en immeuble locatif) que pour les sinistres hord CIDRE.

Par **Proprio26**, le **19/03/2013** à **12:29**

Bonjour, je suis en train de vivre une situation similaire et je suis un peu démunie...rnrnJe suis propriétaire. Mon locataire dit être victime d'une fuite entre sa salle de bain et le salon. Je ne l'ai pas encore constatée mais j'ai demandé à accéder à l'appartement. Apparemment, la fuite courre depuis plusieurs mois.rnIl refuse de déclarer le sinistre à son assurance.rnDe mon côté, mon assurance me dit que c'est à lui de faire les premières démarches.rnLa dernière fois qu'il y a eu un dégât des eaux, un artisan est intervenu, l'assurance du locataire a remboursé (au locataire) les frais liés aux dégradations de peinture mais le locataire a gardé l'argent sans payer la facture de l'artisan qui ne veut plus, à juste titre, intervenir chez moi...rnQue faire???

Par **Lag0**, le **19/03/2013** à **13:43**

Bonjour,rnComme il est très bien expliqué au début de cette discussion, il faut avant tout savoir qui est responsable de ce dégât des eaux.rnSi ce n'est pas le locataire, sa seule obligation légale était de vous prévenir, ce qu'il a fait.

Par **Magali 86**, le **11/12/2014** à **13:29**

Bonjour, rnJe suis exactement dans ce cas mais en tant que locataire. C'est le seul forum sur lequel je commence à trouver des réponses...rnJe vous expose les faits:rnLe 21 mars 2014, nous procédons à l'EDL de sortie, à ce moment là, nous constatons avec l'agence un dégât des eaux (provenant du voisin du dessus ou des parties communes, nous n'en savons toujours rien) qui a eu pour conséquence une peinture "cloquée" au niveau du plafond de l'entrée. rnNous n'avons pas déclaré le sinistre auprès de notre assureur car nous quittions les lieux ce jour. rnAprès m'être, tout de même renseigné auprès de l'assureur, celui ci me confirme que n'étant pas responsable du DDE, il n'était pas dans notre obligation de le

déclaré, est ce vrai? rnCela fait maintenant 9 mois que je n'ai pas de nouvelles de l'agence et qu'elle détient toujours mon dépôt de garanti de 920€. Impossible de la joindre au tel.
rnl'agence est elle dans son droit de garder ma "caution"? Sachant qu'aucun devis ne m'a été présenté et qu'aucun travaux n'ont été effectué... rnJe suis retourné à mon ancien appartement hier et les dégâts se sont étendus!!! rnLe voisin du dessus en aurait fait part à son assurance mais rien a encore été fait. rnPourriez vous m'indiquer la procédure à entreprendre afin de récupérer mon DG dans sa totalité? rnMerci pour vos réponses.

Par **moisse**, le **12/12/2014** à **11:10**

Bonjour,rn[citation]Nous n'avons pas déclaré le sinistre auprès de notre assureur car nous quittions les lieux ce jour. [/citation]rnLa technique de l'autruche ?rn[citation] celui ci me confirme que n'étant pas responsable du DDE, il n'était pas dans notre obligation de le déclaré, est ce vrai[/citation]rnVotre assureur devrait se reconvertir dans la voyance domaine dans lequel il parait plus compétent que dans le sien.rnComment sait-il que vous n'êtes pas responsable ?rn[citation] celui ci me confirme que n'étant pas responsable du DDE, il n'était pas dans notre obligation de le déclaré, est ce vrai[/citation]rnComme vous l'écrivez en infra, il ne s'agit pas d'une caution mais d'un dépôt de garantie. La caution c'est la personne qui garantie le paiement de vos loyers en cas de défaillance de votre part.rnEn réalité lorsque survient un tel incident pendant la période de préavis, les conventions inter-assurances CIDRE et CIDE COP mettent à la charge des assureurs de l'immeuble ou lorsqu'il existe, de l'assureur PNO du bailleur les dommages.

Par **Lag0**, le **12/12/2014** à **13:34**

[citation]La technique de l'autruche ? [/citation]rnBonjour moisse,rnPourquoi dites-vous ça ? Dès que le congé est donné au bailleur, donc durant le préavis, l'assurance du locataire ne couvre plus, donc il est normal que Magali 86 n'ait pas cherché à lui déclarer son sinistre, cela n'aurait servi à rien.

Par **moisse**, le **12/12/2014** à **17:12**

Hello Lag0,rnCe n'est pas ce que j'ai écrit.rnLa mise en cause de la responsabilité est indifférente au fait que ce soit le dernier jour d'occupation.rnEt si ce locataire n'est pas assuré, il devra se dépatouiller des ennuis qui ne vont pas manquer de survenir même pour le dernier jour d'occupation.rnDans le même registre, quand vos déménageurs abiment l'ascenseur avec vos meubles vous verrez bien si le dernier jour vous exempt de toutes suites.

Par **Lag0**, le **13/12/2014** à **09:20**

Je ne parle pas de responsabilité mais de la déclaration à l'assurance. Vous sembliez reprocher à Magali 86 de ne pas avoir déclaré le sinistre à son assureur. Or, l'assureur ne

couvre plus dès le congé donné, donc je ne vois pas pourquoi vous lui reprochiez cela. Rien de plus...

Par **moisse**, le **13/12/2014** à **09:26**

Hello Lag0,
Voici ce qui est dit:
"Nous n'avons pas déclaré le sinistre auprès de notre assureur car nous quitions les lieux ce jour. "
Ce n'est pas par connaissance des règles de l'assurance, puisque ce propos est suivi par:
"Après m'être, tout de même renseigné auprès de l'assureur, celui ci me confirme que n'étant pas responsable du DDE, il n'était pas dans notre obligation de le déclaré, est ce vrai? "
Je dis simplement que le motif avéré, à savoir le dernier jour, c'est la politique de l'autruche.
Il se trouve que le dernier jour est inclus dans le préavis, et nous savons donc ce qu'il en est.
Nous oui.
Bon enfin on ne va pas y passer la journée, le "pas vu, pas pris" c'est la conduite adéquate parait-il de nos jours.