



Les coûts des dégâts causés par les moisissures ?

Par **Morning**, le **31/03/2022** à **18:36**

Bonjour, L'hiver dernier, dans une maison individuelle ancienne (1968), le locataire a calfeutré les fenêtres et la cheminée ouverte en raison de l'augmentation des coûts du gaz / chauffage, afin de réduire ses frais, mais il n'a manifestement pas aéré assez souvent par la suite, de sorte que tous les murs extérieurs sont devenus fortement moisis. Après cela, il m'a été reproché que la maison ne "fonctionnait" pas - il n'y avait jamais eu de problèmes de ce type auparavant - et que je devais, en tant que propriétaire, rénover les dégâts. Je n'ai pas donné mon accord. Normalement, le locataire est responsable de la propreté des murs et est tenu d'aérer suffisamment. Mon assureur a déclaré qu'il n'était légalement pas obligé de prendre en charge les dommages causés par moisissures et que cela s'appliquait également à l'assureur du locataire, et que la responsabilité civile du locataire n'était pas non plus engagée en cas de moisissure, bien que le locataire ait causé des dommages importants à la maison. A la question de savoir qui devait réparer et payer les dégâts, l'assureur a répondu : le locataire. Mais celui-ci refuse d'accepter sa responsabilité pour les dommages. L'assureur recommande soit de laisser le locataire vivre dans sa moisissure, soit de procéder aux rénovations nécessaires et de les déduire de la caution du locataire en fin de bail. Comme je veux éviter des dommages consécutifs à la maison, je préfère faire réparer les dégâts. Est-il juste que je puisse déduire ces frais de la caution du locataire ? Merci d'avance.

Par **Tisuisse**, le **02/04/2022** à **08:22**

Bonjour, Cette affaire ne concerne pas la "**caution**" mais le "**dépôt de garantie**". En effet, juridiquement, la caution est une personne qui s'engage à payer les loyer en cas de

défaillance du locataire. Là, c'est le dépôt de garantie qui doit être impacté du montant des travaux.
Pour retenir sur ce dépôt de garantie, il vous faudra prouver d'où vient toute cette humidité donc prouver que le locataire a volontairement bouché les conduits d'aération et prouver son manque d'aération des pièces. Cependant, pour limiter les moisissures, rien ne vous interdit d'installer une VMC qui permettra l'aération automatique du logement.

Par **Morning**, le **02/04/2022 à 17:24**

Merci beaucoup pour cette réponse.
La preuve que le locataire a scotché les fenêtres et la cheminée est disponible grâce à des photos. Les dégâts causés par les moisissures ont également été photographiés. Ne sont-ils pas en soi la preuve que le locataire n'a pas suffisamment aéré, alors que le même locataire n'avait pas de moisissures en hiver avec des fenêtres et une cheminée non calfeutrées.
J'ai déjà ajouté deux points d'aération (cuisine et buanderie) à un VMC existant afin d'éviter d'autres dégâts.
Si vous écrivez qu'une preuve doit être fournie pour pouvoir déduire les frais de la garantie. A qui dois-je en apporter la preuve ? Le locataire pense qu'il n'est pas responsable des dommages, bien qu'il les ait lui-même causés. Cela signifie-t-il que je dois présenter les preuves au cas où le locataire porterait plainte devant le tribunal pour la réduction de la garantie ?

Par **Tisuisse**, le **02/04/2022 à 18:00**

Les photos ne seront admises comme preuves que si c'est un huissier qui, à l'occasion d'un état des lieux, les a prises. Là, il ne pourra pas y avoir de contestations possibles.

Par **Morning**, le **03/04/2022 à 17:28**

Merci pour cette réponse. Si je comprends bien, il n'est donc possible de déduire les frais de réparation de la garantie du locataire que si un huissier documente la cause des dommages.
La seule alternative pour ne pas avoir de frais en tant que propriétaire par la faute du locataire serait donc de laisser le locataire vivre dans sa moisissure jusqu'à ce qu'il décide lui-même de faire les travaux ou de donner son congé.
Puis-je partir du principe qu'en tant que bailleur, je ne suis pas tenu de réparer les dommages de ce type causés par le locataire ou de prendre quelque mesure ?
Après tout, chaque pièce de la maison a au moins une fenêtre, l'aération est donc possible, et un VMC, que je ne suis même pas obligé de mettre en place en cas de vieilles fenêtres à simple vitrage si j'ai bien compris, est également disponible.