



Problème avec locataire suite à un dégât des eaux

Par **Brossault Eliane**, le **23/11/2018 à 20:01**

Bonjour, je suis propriétaire louant. J'ai un studio que je loue. Courant juillet 2018 j'ai une locataire qui s'est installée dans celui-ci et pas de chance le 1er août 2018 le locataire de l'étage supérieur a eu un dégât des eaux. Le plafond de mon studio a subi l'humidité de ce dégât. En tant que propriétaire j'informe mon assurance qui me dit ne pas prendre effet de ma déclaration car j'ai un locataire et que c'est celui-ci qui doit faire la déclaration auprès de son assureur, ce qu'elle a fait. Un expert est venu ainsi qu'une entreprise. Ils devaient commencer les travaux mais la locataire a refusé sous le prétexte qu'elle ne veut pas subir les travaux et m'a donné congés pour le 31 décembre 2018 et a demandé à l'entreprise de venir faire les travaux à partir du 1er janvier 2019. Donc ma question je vais perdre un mois de location !! Est-ce que je peux demander à la locataire un dédommagement puisqu'elle a refusé les travaux en sa présence? Elle est très remontée envers moi mais je ne suis pas responsable de ce dégât. Merci de votre aide.

Par **oyster**, le **25/11/2018 à 08:22**

Bonjour,
Lors du départ du locataire la découverte de dégâts des eaux est un classique, car celui-ci ne veut pas assumer la moindre contrainte.....
La restitution de la garantie (dans la mesure où vous avez reçu le dernier loyer) ne peut servir à un dédommagement.

Par **Brossault Eliane**, le **25/11/2018 à 11:16**

Bonjour et merci pour votre réponse.
Par contre ma question est de savoir si je lui facture le mois de janvier 2019 sachant qu'elle veut faire exécuter les travaux après son départ du 31 décembre 2018 pour ne pas subir les désagréments de ceux-ci pendant sa présence.

Par **Philp34**, le **25/11/2018 à 15:27**

Bonjour Brossault Eliane,

Normalement, lorsqu'un locataire donne congé à son bailleur avant que le règlement du sinistre ait été opéré ce qui est le cas, la prise en charge du sinistre incombe à l'assurance du propriétaire.

Assurez-vous bien de ceci auprès de l'assurance de votre locataire pour ne pas vous trouver dans une situation délicate.

Dès lors, si les travaux en question ne rendent pas l'inhabilité du logement, votre locataire ne peut refuser son accès en repoussant la date prévisible des travaux après son départ.

Le montant du dépôt de garantie est restitué au locataire après déduction des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées ; vous verrez donc notamment lors de l'établissement de l'EDL de sortie du logement.

Par **oyster**, le **26/11/2018 à 08:02**

Bonjour,

Si vous ne perdez qu'un mois de loyer ?

Déclaration conjointe assurance locataire de l'étage supérieur et votre Propriétaire Non Occupant.

Devis travaux et ensuite passage expert pour accord.

Début des travaux avec entreprise disponible .

Le fait que l'appartement ne serait pas inhabitable en l'état ne fait pas un argument positif pour une location.

il me paraît illusoire cependant d'obtenir un dédommagement.

Par **Philp34**, le **26/11/2018 à 09:24**

Bonjour,

[citation]Déclaration conjointe assurance locataire de l'étage supérieur et votre Propriétaire Non Occupant.

Devis travaux et ensuite passage expert pour accord.

Début des travaux avec entreprise disponible .

Le fait que l'appartement ne serait pas inhabitable en l'état ne fait pas un argument positif pour une location. [/citation]

Vous avez complètement perdu de vue le récit de notre internaute.

[citation]Le fait que l'appartement ne serait pas inhabitable en l'état ne fait pas un argument positif pour une location. [/citation]

Cela voudrait-il dire que si l'appartement est habitable ne fait pas un argument positif à une location ??? !!!

Par **Brossault Eliane**, le **26/11/2018 à 10:02**

Bonjour, Merci pour vos réponses.

Je tiens à vous souligner que l'appartement est neuf, donc habitable !! il n'y a que le plafond qui a subi les dégradations suite aux dégâts des eaux du locataire de l'étage supérieur. Ma locataire ne souhaite pas subir les désagréments des travaux et a repoussé la date des travaux après son départ.

Par **Philp34**, le **26/11/2018 à 11:16**

Bonjour Brossault Eliane,

Comme je vous l'ai expliqué, votre locataire ne peut repousser le délai de réparation au motif des éventuels désagréments dès lors que celle-ci serait en droit de vous réclamer à titre compensatoire la diminution du prix du loyer si ceux-ci sont d'un délai supérieur à vingt et un jours.

Ce précité, au titre du e) de l'article 7 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

"Le locataire est obligé :

De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6" ; combien même il s'agit d'un sinistre puisque vous avez obligation de remettre le logement en l'état.

Par **Brossault Eliane**, le **26/11/2018 à 11:52**

Merci Philp34, je vais essayer de faire comprendre à ma locataire son obligation et surtout lui faire entendre que les travaux du plafonds ne vont pas durer plus de deux jours enfin si l'entreprise est sérieuse (8 m²).

Bonne journée