



## Dédommagement des loyers - logement inhabitable suite à un dégat des eaux

Par **Degazo**, le **27/09/2022** à **16:50**

Bonjour,

J'ai subi un dégat des eaux important qui a rendu mon logement inhabitable (confirmé par l'expert mandaté par mon assurance). Mon assurance couvre la prise en charge du loyer pendant 1 mois (proposition de l'expert), durée estimée des travaux. Il s'avère qu'au vu du montant du sinistre, le propriétaire doit prendre en charge la remise en état du logement via son assurance. Le responsable du sinistre est le locataire du dessus et nous avons rédigé un constat amiable.

Après plus de trois semaines, il n'y a toujours eu aucun chiffrage de travaux de la part d'aucune entreprise ni aucune sollicitation du propriétaire pour la remise en état. Suite au conseil d'une association, j'ai demandé une suspension du loyer en invoquant l'article 1722 du code civil mais ait reçu mon nouvel avis d'échéance de loyer. De l'autre côté, mon assureur m'indique qu'il ne prend pas en charge le loyer pendant le reste de la période des travaux et que je dois m'adresser à l'assurance du propriétaire, bien que tous les éléments m'indiquent le contraire (conventions d'assurance, contrat, etc.). La remise en état va certainement durer pendant plusieurs mois au vu de l'ampleur des travaux et l'absence totale d'investissement du propriétaire pour les réaliser.

Je souhaite simplement récupérer un logement habitable au plus tôt, ainsi qu'être indemnisé à minima pendant la période pendant laquelle le logement est inhabitable. Pourriez vous svp m'indiquer vers qui me retourner et sur quels arguments? Je ne souhaite pas non plus être en fait vis à vis du non paiement du loyer, même si je pense être en droit de ne plus payer.

Vous remerciant par avance pour votre support, et étant à votre disposition pour tout complément,

Alexandre

Par **yapasdequoi**, le **27/09/2022 à 18:18**

Bonjour,

Si les travaux sont très importants, il faut faire résilier le bail immédiatement et déménager ailleurs.

Le code civil :

[quote]

Article 1724

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

[/quote]

[quote]

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

[/quote]

Par **Degazo**, le **27/09/2022 à 21:14**

Bonjour,

Je vous remercie pour cette réponse, seulement le déménagement est coûteux et nécessite de trouver un nouveau bien. Ceci certainement pour un loyer plus élevé dans un marché locatif tendu. Mon objectif est de rester dans l'appartement.

L'article 1724 semble cependant bien s'appliquer dans ce cas et permettre de dévaluer le loyer.

J'ai cependant l'impression que le litige ne se réglera pas à l'amiable. Dois je attendre la fin des travaux pour être remboursé des loyers?

Cordialement,

Alexandre

Par **yapasdequoi**, le **27/09/2022** à **21:39**

Non. vous pouvez demander un dédommagement, pas forcément une exonération totale puisque vous y resterez.

par RAR au bailleur puis commission de conciliation.

Par **Pierrepauljean**, le **27/09/2022** à **21:41**

bonjour

avez vous adressé un courrier en RAR à votre propriétaire pour lui demander de vous transmettre les devis de remise en état de votre logement et la durée prévisible des travaux ?

votre assurance vous a t elle donné la marche à suivre ?

vous pouvez aussi saisir la commission départementale de conciliation pour demander la suppression du loyer pendant que le logement est inhabitable: en cas de non conciliation la commission émettra un avis et vous pourrez saisir le tribunal pour demander l'annulation des loyers pendant cette période + celle des travaux en joignant les courriers RAR adressés au propriétaire, la réponse de l'assurance...

Par **Degazo**, le **28/09/2022** à **09:34**

Bonjour,

J'ai adressé un courrier en RAR au propriétaire pour demander une exonération du loyer sachant que je ne vis plus dans le bien depuis la date du sinistre en référant à l'article 1722 du Code Civil. Ce courrier est à ce jour sans réponse et j'ai reçu le nouvel avis d'échéance de loyer, que je ne sais pas si je dois payer...

L'expert a lui adressé un courrier au propriétaire lui signifiant qu'il devait déclarer le sinistre

auprès de son assureur et soulignant son absence totale de réactivité suite au sinistre. A ma connaissance, ce courrier est toujours sans réponse mais le sinistre a été déclaré à l'assureur.

Mon assurance a botté en touche concernant la suite de la prise en charge des loyers, bien que les différentes conditions contractuelles et les conventions d'assureur semblent m'indiquer qu'ils doivent y répondre.

Je prend note de votre remarque et vais donc adresser un nouveau courrier demandant les jalons de la remise en état en vue d'une conciliation si nécessaire,

Cordialement,

Alexandre