

Réparations suite cambriolage

Par **solenn6**, le **06/07/2013** à **17:27**

Bonjour,

nous avons été victimes d'une tentative de cambriolage lorsque nous étions locataire. Le PV initial de la police ne note qu'une vitre brisée. Lorsqu'ils sont revenus pour faire des photos ils ont rajouté que le montant de la fenêtre était abîmé. Nous avons reçu le PV initial mais pas le complément.

Nous avons fait remplacer le double vitrage et quitté la maison 3 mois plus tard. LA propriétaire a été prévenue dans les temps (copies du Pv des factures de l'assurance). Peut-elle imputer le prix de remplacement de la fenêtre alors que nous avons fait tout ce qu'il fallait ? (surtout qu'elle veut remplacer toute ses fenêtres en bois par du PVC !)

Merci

Par **HOODIA**, le **07/07/2013** à **08:40**

"copies du PV des factures de l'assurance " veut dire que l'assurance paye les dégâts ? Aussi étrange que cela parait , le propriétaire doit en faire son affaire...

Par **solenn6**, le **07/07/2013** à **09:35**

notre assurance a pris en charge le bris de glace. Nous avons donc fait remplacer le double vitrage à nos frais (pour la franchise).

Par contre le bâti est à la charge de l'assurance du propriétaire.

Ce qui m'énerve c'est qu'elle nous dit que pour effectuer le calcul de la caution dans les délais (!) nous devons relancer (encore) le commissariat. Cela fait plus de 3 mois que le cambriolage a eu lieu et c'est maintenant qu'elle s'en préoccupe !

Par **janus2fr**, le **07/07/2013** à **18:05**

Bonjour,

S'agissant d'une effraction, le locataire ne peut, de toute façon, pas être tenu responsable des

dégâts.

Loi 89-462 - article 7 :

[citation]

Le locataire est obligé :

[...]

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** ;

[/citation]

Par **solenn6**, le **08/07/2013** à **17:03**

merci pour votre réponse précise.

Finalement nous sommes retournés au commissariat qui nous a fait un avenant au PV en ajoutant que le montant de la fenêtre avait été abîmé.

Malgré tout elle nous a annoncé qu'elle transmettait à son assurance et calculerait la caution en fonction de la réponse. Elle espère donc que nous allons lui payer sa fenêtre si son assurance refuse !

Par **Jibi7**, le **08/07/2013** à **17:36**

ou de se la faire payer deux fois....

Par **solenn6**, le **08/07/2013** à **17:36**

exactement !

Par **janus2fr**, le **09/07/2013** à **08:09**

Je vous ai cité la loi 89-462 qui précise bien que, n'étant pas responsable des dégâts, le bailleur ne pourra pas vous en faire supporter les frais de réparation.

Dans un premier temps, rappelez-le lui, et s'il maintient sa position et vous retient une somme sur votre dépôt de garantie à ce titre, il faudra lui demander de vous la rendre, devant le juge de proximité si nécessaire.

Par **solenn6**, le **23/08/2013** à **13:58**

Bonjour ...

suite de cette affaire nous avons reçu la caution amputée du prix de la fenêtre. En justificatif un courrier de son assurance disant que par la convention APSAD et vu le montant c'était à notre assurance de payer les frais. Elle n'avait donc aucun droit de les défalquer de la caution.

JE crois que nous n'allons pas échapper à un passage devant le juge de proximité ! A moins que vous n'ayez une autre solution pour l'obliger à nous rendre au plus vite cet argent ?

merci !

Par **HOODIA**, le **23/08/2013** à **18:34**

Bonjour,

Avec la convention ,vous devriez recevoir le chèque de remplacement de la fenetre à VOTRE NOM.

Il est donc impossible que votre propriétaire gagne un euro sur cet affaire

et, de se faire "payer deux fois"

Merçi pour lui!

Par **solenn6**, le **23/08/2013** à **18:43**

Sauf que je pense que les travaux ont déjà été effectués ! et que la propriétaire ne nous a pas fourni de facture (juste le devis) ... et pour cause elle a comme par hasard fait changer toutes ses fenêtres !! alors si elle pouvait s'en faire payer une !

Notre assurance a été assez réactive et doit se mettre en relation avec la leur. Notre souci maintenant est de récupérer la somme déduite du montant du dépôt de garantie et nous allons passer par une assistance juridique.

Par **HOODIA**, le **24/08/2013** à **08:18**

Bonjour,

Le propriétaire est en droit de fournir le devis uniquement et d'effectuer ou pas les travaux...

Comprenez que vous ne récupérez la somme prélevée par votre propriétaire que par le chèque à votre nom par l'assurance suite à la convention APSAD ...

et il est plus utile de prendre contact avec l'assurance ,que de faire une fixation sur le propriétaire !

Par **solenn6**, le **24/08/2013** à **09:39**

Bonjour,

l'assurance a déjà été contactée. Simplement elle ne remboursera pas la somme qui nous a été prélevée sur le dépôt de garantie tout simplement parce que ça ne correspond pas à un remplacement à l'identique de la fenêtre. (et que nous avons déjà été remboursé d'un bris de glace)

J'ai vu pourtant que pour pouvoir déduire une somme d'un dépôt de garantie le propriétaire devait fournir des factures des travaux et pas simplement un devis. L'argent doit uniquement servir à réparer les dégâts.

Voilà pourquoi nous voulons récupérer cette somme et que les assurances se débrouillent entre elles. Déjà elles commencent à se renvoyer la balle vu que suivant la somme engagée c'est l'une ou l'autre qui doit payer.

Nous contactons notre assistance juridique ce matin pour avoir leur avis ...

Par **janus2fr**, le **24/08/2013 à 10:13**

[citation]J'ai vu pourtant que pour pouvoir déduire une somme d'un dépôt de garantie le propriétaire devait fournir des factures des travaux et pas simplement un devis. L'argent doit uniquement servir à réparer les dégâts. [/citation]

Bonjour,

Là, vous faites erreur.

Depuis très longtemps, la jurisprudence a confirmé que le bailleur pouvait justifier les retenues sur le dépôt de garantie par devis ou facture. Elle a confirmé également que le bailleur n'avait pas obligation d'effectuer les travaux, la retenue étant alors considérée comme un dédommagement pour la perte de valeur du bien dégradé.

Une récente jurisprudence isolée (donc à considérer avec précautions) a ajouté que dans le cas où les travaux ne sont pas effectués, pour qu'il y ait tout de même retenue sur le dépôt de garantie, il fallait que le bailleur puisse faire état d'un préjudice, donc en clair qu'il reloue à un loyer inférieur. Mais c'est encore tôt pour parler de revirement de la jurisprudence.

En revanche, pour vos soucis d'assurance, je vous rappelle que les conventions entre assureurs ne sont pas opposables aux assurés et donc qu'elles ne regardent qu'elles. Ici, si votre propre assurance ne vous rembourse pas, le bailleur n'a pas à vous retenir cette somme et doit voir avec sa propre assurance sous le principe annoncé ci-dessus (la convention ne lui est pas opposable et son assurance doit le rembourser si la votre ne le fait pas).

Et comme je vous l'ai dit plus haut, en aucun cas le bailleur ne peut vous rendre responsable d'un dégât causé par un cambrioleur...

Par **HOODIA**, le **24/08/2013 à 10:41**

"Nous contactons notre assurance juridique"

Je crois que cela est utile pour vous convaincre !....

Par **solenn6**, le **26/08/2013** à **13:11**

Bonjour Janus2fr,

merci pour ces précisions, en effet je n'étais pas au courant des jurisprudences.

En ce qui concerne les assurances celle du propriétaire l' a prévenu (le 16/07 !) que au vu du montant c'était à notre assurance de payer. La propriétaire a attendu le 22/08 pour nous transmettre ce courrier en justificatif de la retenue. Après contact avec notre assurance ceux-ci estiment qu'ayant déjà remboursé le bris de glace si on le rajoute au devis on dépasse la somme indiquée. Donc re-courrier à l'autre assurance ...

Bonjour Hoodia,

je ne comprends pas vraiment votre remarque ... je vous ai expliqué que l'assurance ne rembourserait pas à hauteur de la somme défalquée car le devis n'est pas pour un remplacement à l'identique ... Doit-on faire une croix sur la différence sous prétexte de ne pas s'acharner sur un propriétaire ? Dans cette histoire c'est quand même elle qui est en tort et pas les assurances (même si je ne comprends pas pourquoi elles ne se sont pas contactées au nom de cette convention)...

Dernière chose pourquoi ne nous a t'elle pas demandé de faire changer toute la fenêtre à l'époque des faits ?

bref il n'y aura pas d'issue rapide mais il est hors de question de payer pour un dégât dont on n'est pas responsable ...

Par **solenn6**, le **07/11/2013** à **15:59**

Bonjour,

un petit retour concernant cette mésaventure ...

Suite à l'action de notre assurance juridique (qui lui a envoyé la même lettre que nous en la menaçant d'un procès à ses frais) notre ex-proprétaire nous a envoyé un chèque de remboursement ! comme quoi ...

Par **MikeLarson**, le **22/07/2015** à **14:32**

Bonjour tout le monde.

Je sais que cette discussion est terminée depuis longtemps, mais bon je tente le coup ^^.

Tout d'abord merci pour vos précisions et pour la loi 89-462. J'ai un peu le même soucis que solenn6 où mon assurance va rembourser le volet roulant mais pas les montants de la fenêtre. Je crains donc que mon agence immobilière me réclame les sous pour tout remplacer

(aie aie ça va couter cher!).

Sur mon PV il est précisé que les cambrioleurs sont entré par effraction, par la fenêtre par "pesé". Ils ont en effet fait levier sur différents points de la fenêtre pour l'ouvrir. D'après vous, cela est-il suffisamment explicite pour justifier les dégats sur le montant de la fenêtre?

Sinon, le rapport de l'expert de mon assurance consititu-t-il une preuve (au sens légal du terme comme stipulé dans la loi 89-462 article 7)?

Sinon que faire?

Pour finir, il y a sur mes autres fenêtres des traces de tentative d'effraction (qui datent d'avant mon entrée dans l'appartement (je pense) et qui n'apparaissent pas dans l'état des lieux).

Qu'en pensez vous?

Merci de votre aide et désolé si je pose des questions qui peuvent vous paraître évidentes.

Mike.