



## Clause de Vacance locative

Par **Gladstone**, le **23/11/2015** à **02:00**

Bonjour.

J'ai depuis quelques temps un problème avec la société qui administre le petit appartement que je possède a Paris (je réside l'étranger).

Il y a deux ans de cela, le locataire qui occupait alors mon appartement a signifié, avec trois mois de préavis, son départ a mon administrateur de biens.

Pour des raisons aussi diverses et variés que je n'évoquerais pas ici in extenso (mais qui sont toutes de la responsabilité de l'administrateur de biens) mon appartement est resté vacant durant treize mois.

Étant par contrat couvert en cas de vacance locative, je m'attendais a être dédommage pour la durée totale de la vacance, moins le mois de carence, soit donc pour une durée de douze mois.

Je ne reçut en fait de dédommagement que pour un durée de trois mois.

Je m'en étonnait auprès du gestionnaire de biens en lui citant textuellement le paragraphe de mon contrat régissant les termes de la vacance locative soit : " L'indemnité couvre 100½ du loyer, charges comprises durant une durée de trois mois par année d'assurance.

L'indemnisation intervient au terme du sinistre (fin de la garantie ou relocation de bien)" étant assuré chez lui depuis plus de dix ans il ne semblait que le plafond devait alors atteindre trente mois maximum et non trois puisque il était fait mention d'un ratio de trois mois par année d'assurance et non trois mois par année de vacance locative.

Le réponse du gestionnaire de bien pour justifier les trois mois d'indemnisation fut la suivante : "Effectivement, cette clause est indiquée en cas de plusieurs sorties de locataires durant une même année"

Je me replongeait dans mon contrat et ne trouvait nulle autre clause que celle que j'invoquais plus haut et a plus forte raison une évoquant l'éventualité de plusieurs sorties de locataire.

Je demandais donc au gestionnaire de bien de ne faire parvenir une copie de mon contrat ou de tout autre avenant, signé de ma main et incluant la clause invoquée par lui.... en vain.

Depuis, en dépit de mes email, coups de téléphone et courriers recommandés je n'obtiens plus aucune réponse à mes questions.

Que me conseillez vous de faire ?

Je vous remercie d'avance de vos conseils

G

Par **morobar**, le **23/11/2015 à 10:09**

Bonjour,

Effectivement on peut interpréter la clause comme le fait l'agent, ou comme vous le faites. Dans ces conditions, il faut se référer au code civil, article 1162, lequel dispose que:

==

Dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation.

==

C'est l'agent qui a stipulé et vous êtes donc en droit de réclamer l'interprétation en votre faveur.

Par **Lag0**, le **23/11/2015 à 10:12**

[citation]" L'indemnité couvre 100½ du loyer, charges comprises durant une durée de trois mois par année d'assurance. L'indemnisation intervient au terme du sinistre (fin de la garantie ou relocation de bien)"[/citation]

Bonjour,

Un nouveau contrat, ou un avenant, est fait à chaque changement de locataire il me semble. Donc cette clause concerne bien les années d'assurance avec le même locataire en place, donc le même contrat.

Par **scrooge**, le **01/12/2015 à 15:06**

Merci de vos réponses.

Cela donne à réfléchir

G

Ps : désolé pour le changement de pseudo : boîte aux emails plantée depuis une semaine