



Dégât dans appartement en location

Par **igor38**, le **12/01/2014** à **10:16**

Bonjour, je me présente Joris, j'habite en Isère.

J'ai loué un appartement sur Bourgoin-Jallieu dernièrement. Lorsque j'ai posé mon préavis de 3 mois j'ai quitté le logement. Ensuite à une semaine de la fin de l'échéance je suis revenu dans le logement afin de le nettoyer et de faire les petits travaux nécessaires.

Mais à ce moment-là j'ai remarqué la présence d'un trou/éclat dans le mur (un clou en dé passe). J'ai pris des photos, et je suis allé voir les voisins. Après enquête de ma part ils semblent que ce serait une société ayant refait le toit (du logement mitoyen au mien) qui aurait en posant leurs échafaudages contre le mur de mon logement enfoncé un clou qui dépassait du mur (de l'extérieur)

En résumé, je me retrouve avec un clou qui dépasse du mur ayant formé un trou. Mon état des lieux est déjà passé (fait le 5 janvier) et l'incident a été notifié.

J'ai joint avec l'état des lieux sortant un document qui atteste que je n'occupais pas le logement au moment de l'incident et où je détaille (avec photos) la nature de l'incident.

Mon assurance m'assure que je ne suis responsable de rien vis-à-vis de ceci, mon propriétaire m'assure lui du contraire et me menace déjà de prendre sur la caution.

Néanmoins j'ai lu sur ce site que (voir surligné en jaune):

[citation] Concernant les locations non meublées constituant la résidence principale du locataire, c'est l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 qui indique quelles sont les réparations à sa charge :

"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 [fluo]ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement[/fluo] ;

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;"

Ces réparations sont détaillées par le décret N°87-712 du 26 août 1987 et son annexe que vous pouvez retrouver sur le site de legifrance en cliquant [ici](#)

Le locataire doit également répondre des dégâts causés par l'incendie sauf s'il prouve que l'incendie est dû à un cas de force majeure, un vice de construction ou par la communication d'un immeuble voisin (Art. 1733, code civip).

Toutes les autres réparations sont à la charge du bailleur.[/citation]

Alors dans mon cas comment faire pour "prouver" que c'est un tiers qui a causé le trou ? Es que c'est a moi de contacter voisin, société ...etc ?

Au final, la seule vraie question que je me pose c'est: **qu'es que je suis tenu de faire légalement ?**