



Inondation - Art 1229 du code civil - Recours légal possible ?

Par **Nico85**, le **29/01/2014** à **22:56**

Bonjour,

J'ai eu une inondation dans l'appartement que je loue au mois d'août.
J'ai prévenu le propriétaire et l'agence de location.
Mon assurance est rapidement intervenu.
J'ai été relogé et j'ai reçu un chèque pour les réparations peu de temps après.

J'ai prévenu l'agence que j'avais reçu ce chèque pour qu'ils engagent des travaux. Ils n'ont rien fait pendant un mois.
Pendant ce temps là j'ai souffert de l'odeur des plâtres humides et du bois pourri, du parquet gondolé avec d'importantes marques d'humidité, des murs blancs couvert des marques des écoulements des eaux.

Voyant que l'agence prenait son temps pour faire les travaux, j'ai décidé (en les prévenant) de ne pas payer le loyer tant que les travaux n'étaient pas fait.

Au bout d'un mois, j'en ai eu marre d'attendre et j'ai pris rendez-vous moi même avec des artisans pour faire les travaux nécessaires dans l'appartement (sans le consentement du propriétaire qui n'était pas joignable).

J'ai ensuite demandé au propriétaire (via l'agence) de me donner une somme à déduire du loyer toujours impayé qui lui paraissait juste pour compenser le préjudice subit. Il s'est refusé à toute diminution du loyer pendant la période du sinistre.

J'ai donc retiré 20% du loyer de mon propre chef.

J'ai continué à payer mon loyer à temps pour les mois qui ont suivi, mais l'agence a commencé à m'ajouter des frais de 15€ conformément au contrat:

"A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme du loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de 10% à titre de clause pénale, conformément à l'article 1229 du code civil.

Toutefois, afin de proportionner le montant de la clause pénale au préjudice subi par le bailleur, du fait du retard de paiement du locataire, l'application de la clause pénale sera limitée à: 15€ pour un retard de loyer inférieur à 30 jours"

Ils m'ont rajouté 15€ le premier mois non payé pendant les travaux, puis sur les 20% d'impayé après les travaux les deux mois qui ont suivi. J'ai finalement décidé de payer les 20% manquant pour en finir avec ces problèmes en demandant en contre partie des travaux que je réclame depuis maintenant 10 mois.

En janvier, je n'avais pas remarqué que l'agence avait ajouté les taxes pour ordures ménagères. J'ai donc payé le montant habituel. Et j'ai reçu un courrier en fin de mois me demandant de payer cette taxe et évidemment avec 15€ supplémentaires sur mon solde.

J'ai bien entendu corrigé l'erreur et payé la taxe pour ordures ménagères.

Je me retrouve donc maintenant avec un solde négatif de 60€ pour préjudice subi par le bailleur du fait du retard de paiement.

J'ai peur d'avoir à payer des 15€ de retard de paiement sur les 60€...

Que faudrait-il que je fasse ?
(à part payer les frais de retard)

Y a t'il un recours légal possible ?

Merci pour votre aide,

Cordialement,

Nico

Par moisse, le 30/01/2014 à 07:52

Bonjour,

A priori vous n'avez besoin de personne, vous semblez être une spécialiste des règlements de litige à la "cow-boy" et ce n'est jamais une bonne idée de faire de la rétention de loyer pas plus qu'imaginer une solution de consignation.

[citation]J'ai été relogé et j'ai reçu un chèque pour les réparations peu de temps après.

J'ai prévenu l'agence que j'avais reçu ce chèque pour qu'ils engagent des travaux. Ils n'ont rien fait pendant un mois. [/citation]

Je ne vois pas le rapport. Le règlement ou partie de règlement que vous avez reçu votre assureur concerne des travaux d'embellissement, que l'agence ne commandera pas.

En matière de sinistre "dégat des eaux", un certain nombre d'acteurs sont mis en mouvement et se répartissent les couts en fonction de leur qualité:

* l'assureur du résident: travaux d'embellissement, peintures...

* l'assureur de la collectivité (syndic) le gros œuvre et les parties communes

* l'assureur du bailleur s'il existe (assureur PNO) intervient en dernier ressort.

Mais en aucun cas l'assuré locataire ne reçoit des fonds pour payer l'agence immobilière afin qu'elle effectue des travaux.

C'est là que je ne comprends pas bien votre point de vue.

Par **Nico85**, le **30/01/2014** à **08:33**

Bonjour,

Merci pour votre réponse

Il est clair sur le contrat que je ne peux pas transformer sans l'accord écrit du bailleur.
L'agence est l'intermédiaire entre moi et le bailleur.

J'ai reçu le chèque de mon assurance, mais le bailleur n'a pas lancé les travaux et je n'avais son accord pour faire les travaux.

J'ai l'impression que personne, que ce soit moi, l'agence ou le bailleur ne savaient comment procéder. Je m'imaginait mal faire les travaux moi même dans un appartement qui ne m'appartient pas.

Amicalement,

Nico

Par **unesolutionsvp**, le **30/01/2014** à **09:00**

bonjour nico85

j'ai un ami qui a eu un debut d'incendie avec son ballon d'eau chaude.....la fumée a envahit les lieux mais surtout une odeur qui s'est imprégnée dans les tissus,rideaux....etc.

il a trouvé un autre logement en attendant(un gite) et c'est son assurance enfin celle du proprio qui prend en charge ce loyer,plus les frais de nettoyage....etc.

voyez avec votre proprio et son assurance.certes le chauffe eau a été installé par le proprio lui meme donc il lui a mit la pression.

ahh ces proprios toujours là pour encaisser les loyers mais jamais là quand il y a un probleme.le mien est exactement comme ça!

pour moi c'est une question d'assurance,à eux de regler le probleme!

amicalement.sans savoir si ces mots vous seront utiles!

[fluo]**Bonjour,**

Merci d'éviter de telles généralités totalement infondées !

Ne pensez-vous pas que nombre de bailleurs pourraient aussi se plaindre de leur locataire (qui ruine le logement ou qui ne paie pas le loyer) ?

Comme quoi, mieux vaut éviter...

[/fluo]

Par **unesolutionsvp**, le **30/01/2014** à **09:01**

votre assurance et celle de votre proprio aurait du gerer le probleme entre eux et non à vous d'entreprendre toutes demarches de travaux!

Par **moisse**, le **30/01/2014** à **11:34**

Non cela est faux.

Les assureurs ne commandent jamais les travaux, et quelque soit le dégat des eaux et les responsabilités en cause, le locataire doit absolument déclarer un sinistre à son bailleur, et par la même occasion à son assureur MRH qui prendra la direction du dossier.