Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Indemnisation d'un sinistre avec vétusté

Par Visiteur

Bonsoir,
La chaudière à gaz et les radiateurs du logement que je loue ont été abîmés par le gel. Mon assurance a accepté de payer la totalité du coût des réparations moins 408? de vétusté sur la base du devis établi par le propriétaire et confirmé par l'expert (valeur réelle). Pour faire les travaux le propriétaire exige que je paie les 408 ? de vétusté. Est-ce normal? N'est ce pas au propriétaire ou à son assurance de prendre en charge ce coût?
Merci pour votre réponse rapide.
Salutations.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Suivant l'article 7 c) de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, le locataire « répond 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; [?] ». Cela signifie que le locataire est a priori responsable des canalisations éclatées ou des dégâts des eaux consécutifs au gel, et que c'est à lui qu'il appartient, s'il veut dégager sa responsabilité, de démontrer que les dégradations sont la conséquence d'un cas de force majeure, d'une faute du bailleur ou du fait d'un tiers.

Le locataire n'est pas responsable en cas de force majeure

Le gel n'est pas en soi un cas de force majeure. Il ne sera considéré comme tel que si, compte tenu du climat habituel de la région, il était d'une intensité imprévisible et si les diligences que l'on est en droit d'attendre d'un locataire normalement vigilant se sont révélées insuffisantes. Autant dire qu'il ne sera pas apprécié de la même manière dans le Var et dans le Doubs.
Mais le cas de force majeure exonère également le bailleur, non pas de son obligation de remettre en état les équipement dégradés, mais de celle d'indemniser le locataire des conséquences du gel (dégât des eaux, privation de jouissance).

Le bailleur reste responsable de ses propres fautes

Il y a faute du bailleur si les installations du logement donné en location ne sont pas conçues pour répondre aux risques prévisibles dans la région : canalisations insuffisamment enterrées
ou traversant des locaux non chauffés ou des combles non isolés, par exemple. Même chose si l'installation est trop vétuste pour résister aux assauts du gel.
Le bailleur négligent sera également fautif. Ainsi, un bailleur a été condamné à indemniser son locataire, victime d'un dégât des eaux provoqué par le gel à l'étage supérieur dans un appartement inoccupé, pour n'avoir pas vérifié que le robinet d'arrêt d'eau était fermé (SA Studio Maravelle c/ Labro et Cance ? TGI Rodez -15.5.1987 ? RL 1990-750).

Les recours du locataire

Le bailleur devra remettre en état les éléments détériorés par le gel, chaque fois que le locataire aura pu dégager sa responsabilité, et il ne peut pas invoquer la force majeure pour se soustraire à cette obligation.

S'il s'y refuse, ou s'il considère que les dégradations sont de la responsabilité du locataire, ce dernier devra saisir le tribunal d'instance dont dépend géographiquement le logement. Le juge décidera alors, en tenant compte de la conception du logement et des conditions climatiques prévisibles dans la contrée, si la réparation incombe au bailleur ou au locataire. En cas d'urgence, le tribunal peut être saisi en référé.

En synthèse: Si le gel est assimilé à un cas de force majeure, alors définit comme un évènement imprévisible, il appartient au bailleur de remettre en état le logement et donc d'assumer la vétusté.
S'il ne s'agit pas d'un cas de force majeure, et que les radiateurs ont cédé suite à un mauvaise état imputable notamment à la vétusté, alors cela relève encore de la responsabilité du bailleur.

Ce n'est que si les radiateurs sont détériorés suite à un mauvais entretien que vous devez en assumer la responsabilité.

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai décloturé votre question suite à votre commentaire que je ne comprends absolument pas.

D'une part, ma réponse est relativement complète et bien résumée dans la synthèse.
D'autre part, vous aviez la possibilité de me répondre, sans refacturation, chose que vous n'avez absolument pas faite.

Il est bien évidemment hors de question que je vous rembourse, au même titre qu'une plainte à la DGCCRF me ferait beaucoup rire vu le sérieux de notre service, ainsi que nos compétences.

Très cordialement.

Par Visiteur

Désolé, mais contrairement à votre commentaire, vous n'avez absolument pas répondu à ma question...
Ma question était la suivante: locataire d'un appartement et ayant causé (non mise hors-gel) le gel de la chaudière et des radiateurs, j'ai fait jouer mon assurance qui a accepté de prendre en charge l'intégralité du sinistre mais en déduisant du montant du devis accepté par l'expert une somme de 408 ? au titre de la vétusté. Mon assurance m'a donc fait un chèque de 2309 ?. J'ai fait savoir au propriétaire qu'il pouvait faire réaliser les travaux et que je lui adressais un chèque de 2309 ?. Il m'a alors demandé de prendre à ma charge les 408 ? de vétusté et donc de lui verser 2309 ? + 408 ?? Est-ce au locataire à supporter le coût de la vétusté?
A question claire et précise, réponse claire et précise... Votre première réponse est hors-sujet.
J'attend la seconde!
Salutations.

Par Visiteur

Cher monsieur,

locataire d'un appartement et ayant causé (non mise hors-gel) le gel de la chaudière et des radiateurs, j'ai fait jouer mon assurance qui a accepté de prendre en charge l'intégralité du sinistre mais en déduisant du montant du devis accepté par l'expert une somme de 408 ? au titre de la vétusté.

Techniquement, comme mentionné dans mon premier message, il appartient au bailleur d'assumer la vétusté des travaux et non à vous.
Relisez la synthèse de mon premier message, c'est peu ou prou ce que je vous avais dit.

A question claire et précise, réponse claire et précise... Votre première réponse est hors-sujet.
J'attend la seconde!

Elle n'était pas hors sujet, elle se voulait exhaustive. Mais je suis aussi là pour préciser, affiner mes réponses, ce qui ne me pose aucun problème particulier.

Avouez qu'il fut normal que je sois surpris dans la mesure où vous aviez amplement la possibilité de me redemander des précisions ici, sans attendre une quelconque clôture ou évaluation.

Se faire traiter d'arnaqueur n'est pas une chose agréable quand on essaie de faire son travail en professionnel, et que le nombre d'arnaques sur le Web est si fréquent.

Les mots un poids, et l'un dans l'autre, je ne suis pas une machine.

Bon, le tir est rectifié, c'est l'essentiel.

Très cordialement.