



Indemnisation de ma locataire

Par titus42

Bonjour,

Je loue un appartement de 2 pièces dans les Alpes-Maritimes, dont la climatisation est tombée en panne. Je suis dans l'attente d'un devis de réparation, mais il va falloir changer les 2 unités intérieures. Problème : ça s'annonce très long, car il y a peu de stock, et surtout, tous les climaticiens sont débordés de travail. On m'annonce de premières disponibilités en septembre.

Ma locataire en place, avec qui j'ai plutôt de bonnes relations, va donc devoir endurer des températures au-dessus des 30°, parfois même la nuit, et alors qu'elle est en télétravail 3 jours par semaine.

Comment l'indemniser, et sur quelle base ?

Le 1724 c.civ prévoit une réduction de loyer au prorata de ce dont le locataire est privé de jouissance, ce qui est une borne pessimiste pour moi, et m'obligerait à renoncer à 70% du loyer durant 2, sinon 3 mois. Or il n'y a pas vraiment privation de jouissance, mais juste privation d'un élément de confort. Mais je ne trouve pas de texte en rapport avec ça, et mon bail est silencieux sur cette question.

Merci d'avance de vos lumières.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quel est le DPE de votre logement ?
Avez-vous posé la question à l'ADIL ?
En attendant vous pouvez peut être lui prêter un ventilateur.

Par Urbicande75

Bonjour,

En effet, elle n'est pas privée de tout l'appartement. 70% est excessif.

Il me semble qu'il faudrait plutôt évaluer sur votre secteur la différence de valeur locative entre un appartement avec climatisation et sans climatisation.

A l'achat on est à environ 10% de différence.

Au final, ça se discute surtout avec votre locataire.

Par Isadore

Bonjour,

Je ne minimise pas l'inconfort que représentent de telles températures, ayant vécu dans un pays où c'était la norme (et pire encore).

Mais les critères de décence ne se préoccupent des températures que quand il est question de chauffage.

Votre locataire n'est pas privée de la jouissance de son logement, simplement comme vous le dites d'un élément de

confort facultatif.

Il me semble qu'il faudrait plutôt évaluer sur votre secteur la différence de valeur locative entre un appartement avec climatisation et sans climatisation.

Je suis d'accord avec ça. C'est la solution la plus raisonnable. C'est en ce sens qu'irait un juge. Rajoutons un petit plus pour le préjudice de jouissance.

Je ne sais pas d'où sortent ces 70 %, mais c'est énorme.

Pour vous donner un exemple concernant le chauffage, un critère de décence.

[url=https://www.courdecassation.fr/decision/6364ba58e405357f749ea5aa]https://www.courdecassation.fr/decision/6364ba58e405357f749ea5aa[/url]

1 340 euros de loyer + 200 euros de provisions pour charges
Panne de chauffage pendant sept mois
Locataires obligés d'acheter deux chauffages à bain d'huile (on les comprend)

Résultat (hors intérêts de retard et autres frais de justice) :
3 573,33 euros de diminution de loyer sur huit mois, soit environ 500 euros par mois
1 500 euros de préjudice de jouissance

Soit au final même pas 50 % de réduction de loyer pour des locataires privés de chauffage tout un hiver.

Par titus42

Merci pour vos réponses.

Le logement est en classe C. Et je n'ai pas pensé à l'Adil, effectivement, c'est une bonne idée.

Je pensais effectivement lui offrir 2 ventilateurs, de plafond de préférence, qui pourraient même rester : c'est ce qu'il y a de plus efficace, les clim mobiles ont des rendements honteux, sauf si on les modifie. Le remplacement de climatisation va me coûter 2500? minimum.

Problème : le logement est à Nice, et moi en région parisienne. Je ne peux pas faire grand chose directement.

Étant à Nice, zone hyper tendue, il n'y a à mon avis aucune différence de loyer entre un logement avec et sans climatisation, ou alors elle est minime : les gens sont prêts à louer n'importe quoi quitte à équiper eux-mêmes, tellement les locations nues sont rares.

Je ne suis pas cher question loyer, surtout vu l'emplacement, particulièrement bon.

Par yapasdequoi

Trouvez un arrangement amiable avec votre locataire : lui faire livrer un ventilateur sur pied par exemple.

Il y en a qui font aussi brumisateurs.

Choisissez un qui soit peu bruyant et de bonne marque, et en stock, comptez une dépense environ 150-200 euros.

Vous pouvez envoyer un artisan poser les ventilateurs, mais en trouverez vous juste au début des grandes vacances ? Il semble qu'il y ait aussi des problèmes de stock sur ces équipements.