



Fissure sur un mur neuf qui paie ?

Par robertT74

Bonjour,

Notre appartement a été rénové en janvier 2023 et mis à la location en début de mois.

Le locataire vient de me prévenir que suite aux violents orages sur Lyon une des portes a violemment claqué et a provoqué une fissure sur le mur à côté du cadre de la porte du salon. Le locataire invoque le fait que la fissure est très légère et que par conséquent c'est que le plâtre a été mal fait et que ce n'est pas de sa faute et qu'il ne faudra pas mettre en jeu sa caution. J'avoue ne pas m'y connaître en droit mais la photo de la fissure est impressionnante et vue les orages qu'il y a eu à Lyon ça ne m'étonne pas que les portes aient claqué si le locataire avait laissé les fenêtres ouvertes pour faire des courants d'aires.

Est-ce que la réparation doit être à notre charge ou à celle du locataire ? Y-a-t-il des articles de lois pour ce type de problème ? Merci d'avance pour votre aide,

Par yapasdequoi

Bonjour,

La charge de la preuve incombe au locataire.

S'il s'agit d'un dégât lié à une tempête, il peut s'adresser à son assureur.

S'il a laissé par négligence la porte claquer, c'est à sa charge.

C'est l'article 7 de la loi n°89-462

Article 7

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 163

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 ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

Par robertT74

Merci @yapasdequoi

Par AGeorges

Bonsoir Robert,

Sans savoir sur quoi portait la rénovation, il est difficile de conclure. Par exemple, un mur juste refait devrait quand même supporter une porte qui claque sans se fissurer.

Dans ce cas, il faudrait s'intéresser à la garantie des travaux. Vous êtes dans les délais.

Par robertT74

Bonjour AGeorges

Les murs avaient été entièrement refait : plâtre, enduit, peinture...

Par AGeorges

Donc vous avez :

la garantie de parfait achèvement (1 an),

la garantie biennale de bon fonctionnement (2 ans),

Je suppose que le mur n'est pas porteur.

Par yapasdequoi

Je maintiens que la charge de la preuve incombe au locataire.
Tant qu'il ne prouve pas votre responsabilité (ou celle de l'entreprise), vous n'avez rien à faire.
Si vous avez des doutes faites une déclaration à l'entreprise/son assurance pro.

Par robertT74

Bonjour AGeorges
Les murs avaient été entièrement refait : plâtre, enduit, peinture...

Par robertT74

Non le mur n'est pas porteur
J'ai du mal à croire que je pourrai faire marcher la garantie de parfait achèvement étant donné que la fissure est liée à une porte qui a claqué :-(((

Par AGeorges

Bonsoir Robert,

Une porte qui claque, un bang d'avion supersonique, un gros éclair qui tonne, le voisin qui met ses basses trop fort.
Un mur bien fait et qui tient aux éléments porteurs ne va pas se fissurer pour autant.
A l'extrême, la raison est secondaire. Le mur a été refait et une fissure s'est ouverte, c'est anormal. Vous faites jouer la garantie de parfait achèvement. Il vous reste 6 mois.

Par yapasdequoi

Soit vous trouvez un arrangement avec l'entreprise qui a refait ce mur, soit vous laissez tomber.
Parce que des frais d'expertise seront bien supérieurs au coût de refaire un enduit, sans parler de frais de justice pour faire "rendre gorge" à l'entreprise.

La porte qui claque ? J'y crois très modérément. N'est ce pas plutôt une querelle de ménage ? ou un ado énervé ?

Si ce n'est pas un mur porteur, cette fissure reste esthétique. Et selon l'article 7 déjà cité, la charge de la preuve incombe au locataire pour exonérer sa responsabilité.