



Remboursement de loyer suite à un degat des eaux

Par Visiteur

Ma locataire a constate un degat des eaux fin janvier 2008 du à la fuite d'une canalisation privative. Elle a declare le sinistre à son assurance et m'en a averti.
Degats : moquette du coloir detrempee, humidité sur les murs.
Elle est assistante maternelle et son agrement a ete suspendu le temps du sinistre.
J'ai aussitot fait venir un plombier pour identifier la fuite et réparer les degats.
Mais par 2 fois la locataire a annulé les travaux declarant que cela allait endommager ses meubles.
Mi fevrier elle est relogée à l'hotel par son assurance.
Le 20 fevrier elle m'annonce par LRAR son depart prévu pour le 27 fevrier (preavis d'une semaine).
Pendant son relogement ses meubles son restes dans l'apartement et je n'ai pas pu faire les travaux (l'eau avait seulement ete coupee).
Aujourd'hui, mon ex locataire me reclame le remboursement de s caution (ce que j'accepte) et le remboursement d'une partie du loyer qui correspond à la periode qu'elle a passe à l'hotel.
Dois-je lui rembourser cette partie du loyer.

Par Visiteur

Bonjour,

Le loyer est une contrepartie de la mise à disposition du logement au locataire. Le loyer est dû dès lors que le locataire a la possibilité d'un usage effectif du logement.

Conformément à l'article 1722 du Code civil, en cas d'impossibilité de jouissance du bien, autrement dit, si le bien était dans un état tel qu'il était légitimement impossible d'y vivre convenablement, le locataire avait alors la possibilité d'obtenir une diminution du loyer.

Mais rien ne garantit qu'un juge lui accordera cette demande dans la mesure où le locataire n'a pas contribué à ce que les travaux soient bien réalisés.

Bref, c'est à vous de voir, mais je ne crois pas véritablement en ses chances d'obtenir quoi que ce soit de la justice.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre reponse.
Mais elle a pris la decision de quitter le logement donc le demande de renegotiation de loyer n' a pas raison d'etre.
Est-elle donc en droit de reclamer une partie du loyer ?

Merci

Par Visiteur

Bonjour,

J'avais bien compris qu'elle avait déjà quitter le logement mais elle peut très bien faire cette demande à postériori ce qui est logique étant donné la lenteur de la justice.

Très cordialement.

Par Visiteur

Donc, vous me proposez de negocier avec elle une baisse du loyer de fevrier 2008 et son remboursement de la periode non occupée.

Je voulais egalement savoir si lors d'un remboursement d'une caution payée en 1992, il fallait appliquer un indice particulier ou bien dois je rembourser uniquement la somme en francs convertie en euros.

Merci.

Par Visiteur

Bonjour,

Donc, vous me proposez de negocier avec elle une baisse du loyer de fevrier 2008 et son remboursement de la periode non occupée.

Ce serait effectivement une bonne solution amiable surtout, si la locataire en question est une procédurière. Ceci étant, vous auriez vos chances devant un tribunal.

Je voulais egalement savoir si lors d'un remboursement d'une caution payée en 1992, il fallait appliquer un indice particulier ou bien dois je rembourser uniquement la somme en francs convertie en euros.

A moins que le contrat ne contienne une clause d'indexation, vous ne devez rendre que ce que l'on vous a donné.

Très cordialement.

Par Visiteur

Pouvez vous m'indiquer comment peut se calculer cette reduction de loyer ?

Merci

Par Visiteur

Bonsoir,

Il n'existe aucune règle en la matière. Cette dernière est essentiellement fonction du degré d'impossibilité de jouissance des locaux. Dans la mesure où intervenez à l'amiable, cette indemnité est à négocier.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je compte egalement faire une regularisation pour le remboursement des taxes d'enlevement des ordures menageres. J'ai lu que je pouvais les reclamer sur les 5 dernieres annees et pour l'année 2008 au prorata du temps passe dans l'appartement.

Suis je dans mon droit (le locataire etant parti en fevrier 2008) et puis je les deduire de la caution que je dois reverser ?

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai lu que je pouvais les reclamer sur les 5 dernieres annees et pour l'année 2008 au prorata du temps passe dans l'appartement.

Oui, c'est bien ça, dans une limite de 5 années et au prorata pour 2008. Vous pouvez les récupérer sur la caution conformément au décret du 26 aout 1987.

Très cordialement.