



## Rats dans l'appartement / degats

-----  
Par Ogonek

Bonjour, je vous contacte car on a un soucis/ désagrément avec nos locataires et on a besoin de éclaircissements. Nous louons un appartement meublé depuis 2012 région, on a jamais eu de soucis jusqu'à maintenant... les nouveaux locataires ont aménagé le début janvier, en août il nous ont informé que il y a des rats dans l'appartement. On s'est rendu sur place, on a constaté des petites crottes. Nous avons fournis les pièges etc le jour après.

Notre problème: le locataire nous a versé juste 300 euros de loyer ( au lieu de 1100) en expliquant que il nous doit que 300 euros car ils ont subi des dégâts causés par les rats (comme la nourriture dans les placards 90 euro, tétines rongés par les rats 120 euros, nettoyage de l'appartement 80 euros, nettoyage du canapé 150 euro etc ). Il n'ont pas fournis aucune photo des dégâts apart les tétines rongées.. aucune facture. Notre question, est-ce que ils ont le droit de nous imputer leurs frais (comme rachat de nourriture ou biberons ou les jouets grignoter par les rats /souris) sur le loyer sans notre accord? Est-ce que le propriétaire doit rembourser les frais de locataires dans ce cas? Si oui quelles documents on a le droit a demander pour que il justifie leurs dépenses? Je vous remercie pour votre aide. Cordialement,

-----  
Par Allyriane

Bonjour,  
Vous pouvez demander aux locataires de vous fournir des photos des dégâts et des factures justificatives. Si les locataires ne sont pas en mesure de fournir ces documents, vous pouvez refuser de rembourser leurs frais.

Si les locataires refusent de vous fournir ces documents, vous pouvez les mettre en demeure de payer l'intégralité du loyer. Vous pouvez également leur envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception pour leur rappeler qu'ils n'ont pas le droit d'imputer leurs frais sur le loyer sans votre accord.

En cas de litige, vous pouvez saisir le tribunal d'instance pour obtenir le paiement du loyer et le remboursement des frais engagés pour réparer les dommages causés par les rats.

Je vous souhaite bon courage pour résoudre ce problème.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Le locataire doit être indemnisé par son assureur pour les dégâts causés par les rongeurs.  
Il ne peut pas se rembourser sur le loyer de sa propre initiative, mais doit obtenir une décision de justice.  
En attendant vous pouvez exiger le paiement du loyer et des charges par un huissier.

L'éradication des rats est une charge en partie récupérable. Faites intervenir une société spécialisée et vous pourrez refacturer au locataire les produits utilisés (pas la main d'oeuvre).

-----  
Par Isadore

Bonjour,  
Pour compléter, donnez un reçu aux locataires pour le mois incomplet (août), et surtout pas une quittance. S'ils payent la totalité du mois suivant, vous leur donnerez un reçu pour septembre et une quittance pour août.

S'ils persistent à ne pas payer et ont un proche qui s'est porté caution, prévenez-le que vos locataires ont un retard de loyer, et que vous risquez de devoir activer la garantie.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

La liste des charges locatives énumérées par le décret 97-713 du 26 août 1987 étant considérée comme exhaustive par la jurisprudence et ne comprenant pas la dératisation du logement, celle-ci est à la charge du bailleur.

Pour un traitement correct, il importe de faire intervenir une entreprise spécialisée plutôt que se contenter de laisser des pièges peut-être inefficaces. Essayer de traiter soi-même le problème avec des locataires difficiles n'est pas la bonne solution. Si des rats ou des souris se sont introduits dans le logement, c'est probablement qu'il y a des trous et il faudrait se livrer à une inspection du logement.

Si des rats ou des souris ont commis des dégâts, vu que le traitement est à votre charge, vous êtes responsables des dégâts mais encore faudrait-il

- que ces dégâts soient certains,
- qu'ils n'aient pas été accrus du fait de la négligence du locataire.

Il y a matière à discuter d'autant plus que vous n'avez pas réagi immédiatement de la manière la plus adaptée. Mais les locataires semblent abuser. Vous n'êtes pas obligés de les croire sur parole. Surtout, on ne se fait pas justice soi-même. Vous avez peut-être une obligation de réparation d'un préjudice mais les locataires doivent payer leur loyer. Un défaut de paiement peut vous fournir un motif légitime pour refuser de reconduire le bail après sa date d'expiration. Le délai de préavis à respecter est de trois mois.

Il est possible que l'assureur du locataire accepte d'indemniser celui-ci au titre d'une garantie de dommages mais l'obligation d'assurance du locataire ne peut viser à décharger le bailleur de ses obligations. Dans la mesure où votre responsabilité et le montant des dommages sont établis, vous devez indemniser les locataires soit personnellement soit par le biais de votre assurance de propriétaire non-occupant.