

Dégats dans une location.

Par **Yann**, le **12/02/2005** à **12:05**

J'ai besoin d'un conseil (et oui ça nous arrive à tous !wink: not found or type unknown).

Voici la situation: Il y a une location, et dans le contrat de bail il est prévu que le chauffage se fasse par un système électrique. Mais le locataire une fois dans les lieux préfère se chauffer avec un poêle à pétrole et ce sans l'accord du propriétaire.

Or ce mode de chauffage créé une certaine humidité, ce qui a des effets néfastes sur les bâtiments qui sont assez anciens. Par exemple il faut refaire une partie des fenêtres en bois qui ont gonflés, sans parler des papiers peints,...

Tous les dégats sont dus exclusivement à ce mode de chauffage. J'aimerais savoir qui du propriétaire ou du locataire est responsable pour la réparation des dégats? Si quelqu'un avait un texte, une jurisprudence ou autre je suis preneur.

Merci!

Par **fabcubitus1**, le **12/02/2005** à **14:48**

Alors là, comme le dommage est dû à la faute du locataire : non respect du contrat de bail; c'est le locataire qui devrait assumer les réparations. A moins que la loi en dispose autrement. Sinon, si ça ne change rien, ce serait, d'après moi, le locataire qui devait payer pour changer le papier peint (travaux d'entretien), et le propriétaire le reste (gros travaux).

A moins, que le propriétaire, méchant propriétaire (comme le méchant créancier que je suis), doive tout payer.

J'en sais rien en fait.

Quand on voit que d'après la loi Badinter (accidents de la circulation), l'automobiliste qui a sa voiture en stationnement, voiture qu'un cycliste percute, c'est l'automobiliste qui paye.

Par **Yann**, le **12/02/2005** à **15:13**

[quote="fabcubitus1":3ltq087v].

J'en sais rien en fait.

[/quote:3ltq087v]

Merci de ta participation.
Quelqu'un aurait mieux à me proposer.

Par **fabcubitus1**, le 12/02/2005 à 15:20

Mais je pencherais plutôt pour cette solution :

[quote="J":2em7249t]Alors là, comme le dommage est dû à la faute du locataire : non respect du contrat de bail; c'est le locataire qui devrait assumer les réparations.[/quote:2em7249t]

En plus, il y a un lien de causalité !

Par **Ben51**, le 12/02/2005 à 16:05

Dès lors que les dégâts causés au domicile sont du fait du locataire, c'est à lui de les assumer ... c'est un cas classique de responsabilité

Reste qu'ici, il faudra probablement faire intervenir un expert pour confirmer que l'origine des dégâts provient bien du poêle à pétrole ...

Par **Yann**, le 12/02/2005 à 16:14

Je fonde ça sur quel texte? Je n'ai jamais fais de droit des contrats spéciaux. Existe-t-il un article particulier pour ce cas ou dois je agir sur 1382?

Le recours à l'expert est il indispensable dans la mesure où il existe un second appartement identique et voisin immédiat qui lui ne présente aucune dégradation de ce type?

:oops:

!:

Image not found or type unknown **Ca fait beaucoup de question tout ça** Image not found or type unknown

Par **Yann**, le 17/02/2005 à 18:24

On m'a proposé 1384Cc. Qu'en pensez vous?

Par **Ben51**, le 17/02/2005 à 21:03

pour le fondement, je dirais plutôt les articles 1714 et suivants du code civil, particulièrement les articles 1728 et 1732

quant à l'expert, même si l'origine des dégradations apparaît évident, je pense qu'il sera nécessaire, principalement d'un point de vue assurance (l'assureur du locataire voudra certainement envoyer son propre expert avant de consentir à payer) ... sauf peut être si le locataire reconnaît sa responsabilité ...

Par **Ahmed**, le **17/02/2005** à **22:02**

Effectivement, je serais également d'avis de fonder l'action sur l'article 1728 du code civil. En l'espèce, on est en présence manifeste d'une violation du contrat de bail.

Par **Yann**, le **18/02/2005** à **19:42**

:))

D'accord, merci à tous pour vos réponses! Image not found or type unknown