



n° 10 - 2012

... Actu de la semaine ...

LE GEL DES CANALISATIONS

Des conditions climatiques exceptionnelles, bien que prévisibles, peuvent entraîner des dommages importants à l'intérieur des habitations, et une perte de jouissance du bien loué.

Qui doit procéder aux réparations ?

Le locataire doit user de la chose louée en bon père de famille, et doit donc avoir pris toutes les précautions utiles pour éviter que ne survienne le dommage : maintien d'un chauffage minimum, calfeutrage des canalisations. A défaut, sa responsabilité peut être engagée. Si les réparations sont sur les parties communes d'un immeuble, c'est au bailleur de réparer.

Le gel peut être considéré comme un cas de force majeure, sans faute aucune du locataire, le bailleur est alors tenu de réparer les dommages, mais cela semble difficile à invoquer.

Peut-il y avoir résiliation du bail ou diminution du prix ?

Le locataire peut-il invoquer le gel et obtenir soit la résiliation du bail, soit une diminution du prix ? Il convient de rester très prudent : bien que l'impossibilité de jouir du logement conformément à sa destination puisse s'analyser en une perte totale, des tribunaux considèrent qu'en cas d'impossibilité de jouissance temporaire et « équitable », il ne peut être question de résiliation du bail, mais seulement de diminution du prix.

En effet, une perte partielle, caractérisée par une diminution de l'usage des lieux pourrait être invoquée et entraîner soit une réduction du prix, soit une résiliation du bail, amiable ou judiciaire. La perte partielle n'entraîne la résiliation du bail que si le juge l'estime assez considérable pour rendre impossible la jouissance des lieux loués, et à condition qu'il n'y ait pas de faute du locataire.

Quand le recours auprès de l'assureur assurance-habitation est-il possible ?

Le locataire peut faire appel à son assurance en cas de dégâts des eaux suite au gel des canalisations. En tout état de cause, il convient de se reporter au contrat d'assurance, car il faut une clause expresse en plus de la couverture dégâts des eaux, clause d'extension au risque de gel des canalisations et de la chaudière dans le contrat. Seule la présence de ces clauses d'extension permet au locataire de faire appel à son assureur. Les dommages couverts peuvent être ceux causés soit aux voisins, soit aux biens assurés, et de façon exceptionnelle les dégâts causés aux canalisations ou chaudières.



Réalisé le 10/02/2012

