



Incendie dans un appartement

Par **PEDRO**, le **23/03/2009** à **21:53**

Un incendie a détruit un appartement occupé par un locataire, et fait des dégâts dans des logements mitoyens et des parties communes. Le locataire ne possède plus d'assurance multirisques habitation depuis octobre 08 (exclu par son assureur pour non-paiement). Il est non solvable. Le propriétaire bailleur ne possède pas d'assurance. les dégâts se chiffrent à plus de 200 000 euros. Le syndic nous informe que l'assurance de la copro va prendre en charge le sinistre, et de facto, engendrera une augmentation substantielle de notre prime d'assurance en 2010. Est-ce normal que nous (les autres copro) qui devons payer en lieu et place du locataire et/ou du propriétaire ?

Par **aie mac**, le **23/03/2009** à **23:24**

bonjour

[citation]Est-ce normal que nous (les autres copro) qui devons payer en lieu et place du locataire et/ou du propriétaire ? [/citation]

oui.

mais un préalable; le **copropriétaire** non occupant est bien assuré contrairement à ce que vous indiquez. il l'est par le biais de l'assurance de la collectivité comme l'est tout autre copropriétaire.

il est donc normal car contractuel que cet assureur intervienne pour l'indemnisation des dommages survenus tant dans son appartement que dans les parties communes.

comme elle est susceptible d'intervenir pour certains postes de dommages chez un copropriétaire occupant.

le recours contre le locataire reste une autre chose.

au titre de son indemnité versée pour les dommages au logement occupé par ce locataire,

l'assureur bénéficie d'un recours contre lui s'il ne parvient pas à démontrer son absence de responsabilité dans le sinistre (cf 1733CC).
au titre de l'indemnité versée pour les parties communes et les autres logements (au même titre que les assureurs des autres logements endommagés), l'assureur de la collectivité devra **prouver une faute** du locataire pour faire prospérer son recours (cf 1384-2CC).
que le locataire soit assuré ou pas ne changera pas le fondement juridique de ce recours; mais le résultat différera si la faute est prouvée, car l'absence de solvabilité aura alors une conséquence directe pour l'assureur; il ne recouvrera pas sa créance.