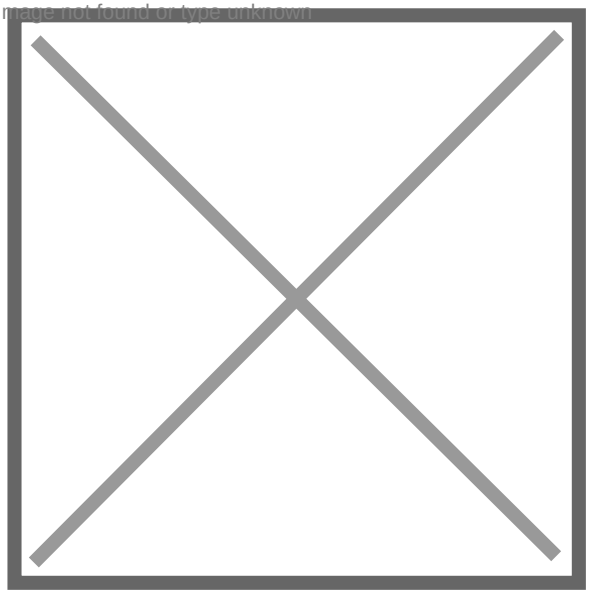
Image not found or type unknown



Bris de vitre sur une fenêtre de l'habitation

Par **mag62**, le **20/04/2018** à **09:50**

Bonjour,

j'aimerais un conseil sur une situation.

Mon amie loue un studio dans une maison avec 2 studio dont le propriétaire est un bailleur privé.
La maison se situe en bordure de route et une voiture passant rapidement a projeté un morceau de silex dans une partie fixe de la fenêtre de façade, créant un impact sur la face extérieur d'un double vitrage.
Il faut dire qu'il y a une zone de travaux à 50 mètres là, avec du génie civile et il y a plus de cailloux sur la chaussée qu'à l'habitude.
Je contacte les services de la mairie, qui se dégagent disant qu'ils ne sont pas les maîtres d'oeuvre mais que c'est la communauté de communes.
Je contacte donc la communauté de communes qui voit avec son assurance.
Ils me répondent qu'ils ne sont pas responsable des petite cailloux présents sur la route. (étrangement le lendemain matin, une balayeuse passe dans la rue).
Mon amie fait donc une déclaration en ligne à son assurance, qui lui réponds le lendemain que les risques couverts par son assurance sont: Incendie, explosion, dégâts des eaux, événement climatiques, attentat, vol et tentative de vol. Et qu'elle n'est donc pas couverte par le bris de glaces.
Ils nous précisent dans le même courrier, que dans le cadre de la convention CIDPIEC, il appartient à l'assurance de notre bailleur de prendre en charge ce dommage.
Mon amie contacte donc son bailleur, qui lui réponds qu'il a déjà contacté son assurance pour ce genre de problème et que son assurance lui a répondu que c'est au locataire de "s'arranger avec son assurance".
Devis demandé a une miroiterie, les travaux s'élèvent à plus de 450 €.
Auriez vous la gentillesse de me conseiller sur cette situation.

Cordialement, Frank

Par **Lag0**, le **20/04/2018** à **10:08**

Bonjour,
Le locataire n'a aucune responsabilité dans cet incident. C'est au bailleur de se charger des réparations.

Ce que prévoit la loi 89-462 :
[citation]Article 7

Modifié par LOI n°2015-1776 du 28 décembre 2015 - art. 16

Le locataire est obligé :

[...]

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur [fluo]ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement[/fluo] ; [/citation]

Par **morobar**, le **20/04/2018** à **10:16**

C'est vrai.
Sauf que pour prouver qu'il s'agit du fait d'un tiers il va falloir se lever de bonne heure.
Sinon aucun locataire ne répondrait d'un quelconque dégât, en rejetant ceux-ci sur un mystérieux tiers non identifié.
L'assurance PNO du propriétaire n'est pas obligatoire pour une maison.

Par **Tisuisse**, le **20/04/2018** à **10:45**

Bonjour,

L'assurance PNO (Propriétaire Non Occupant) n'est pas plus obligatoire pour un appartement cependant, cette assurance reste conseillée.

La garantie du locataire pourrait jouer si ce dernier a souscrit l'assurance "bris des glaces et des vitres et autres objets verriers". Ensuite, ce sera une question de montant de garantie et de la franchise correspondante, s'il y en a une.

Par **mag62**, le **20/04/2018** à **11:04**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci pour vos réponses, le propriétaire est assuré, mais ne veut pas faire la déclaration auprès de son assurance.

Par **Tisuisse**, le **20/04/2018** à **11:21**

Mais vous, êtes-vous assuré bris des glaces ?

Par **mag62**, le **20/04/2018** à **11:50**

Notre assurance me dit que non, mais que même si on l'était, elle ne prendrait pas en charge en disant que c'est à l'extérieur et que c'est à la charge du propriétaire

Par **nihilscio**, le **20/04/2018** à **12:27**

L'existence d'assurances ne rend pas caduques les règles classiques du droit de la responsabilité. Pour raisonner sainement il faut d'abord se poser la question de savoir qui est responsable de quoi envers qui.

Qui du propriétaire ou du locataire est responsable de la réparation des vitrages ?

Le décret 87-712 du 26 août 1987 sur les réparations locatives met le remplacement des vitres détériorées à la charge du locataire en application de l'article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 sauf s'il est nécessité par la vétusté, une malfaçon, un vice de construction, un cas fortuit ou la force majeure.

En l'occurence, la détérioration de la vitre est due à un cas fortuit. La réparation est donc à la charge du bailleur.

Peu importe que le bailleur soit assuré pour un tel risque. Il est responsable envers le locataire.

Il peut se faire indemniser par son assurance le cas échéant, il peut aussi intenter un recours envers la communauté de communes, c'est son affaire, ce n'est pas celle du locataire qui n'a pas à s'en préoccuper.

Par **mag62**, le **20/04/2018** à **12:35**

Merci beaucoup pour cette explication qui a le mérite d'être précise

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **20/04/2018** à **13:13**

[citation]L'assurance PNO (Propriétaire Non Occupant) n'est pas plus obligatoire pour un appartement cependant, cette assurance reste conseillée. [/citation]
Attention, car énoncé comme ça, ça peut induire en erreur...
La PNO est obligatoire en copropriété, non obligatoire en monopropriété. Le terme "appartement" n'est donc pas complètement approprié...

Par **Lag0**, le **20/04/2018** à **13:14**

[citation]C'est vrai.
Sauf que pour prouver qu'il s'agit du fait d'un tiers il va falloir se lever de bonne heure.
Sinon aucun locataire ne répondrait d'un quelconque dégât, en rejetant ceux-ci sur un mystérieux tiers non identifié.
[/citation]
Ici, dégât extérieur coté rue, pas besoin de trop se lever de bonne heure...

Par **mag62**, le **20/04/2018** à **13:25**

Ce n'est pas une copropriété. C'est un propriétaire qui loue le rez-de-chaussée à mon amie, et le premier et second étage a une autre locataire.

Par **morobar**, le **20/04/2018** à **14:44**

[citation]Ici, dégât extérieur coté rue, pas besoin de trop se lever de bonne heure...[/citation]
Mon gamin avec son skate a provoqué exactement le même sinistre.
Je déduis de vos propos que tous les dégâts occasionnés par le locataire à l'extérieur ne sont pas à sa charge de ce fait, ou systématiquement dus au cas fortuit.
Lors d'un état des lieux de sortie, ce n'est pas le propriétaire qui va se contenter des telles allégations, mais au locataire de démontrer le cas fortuit.

Par **mag62**, le **20/04/2018** à **18:36**

Comment voulez vous prouver quelque chose de fortuit ?

Par **morobar**, le **20/04/2018** à **18:46**

Ici c'est l'extériorité qu'il va falloir démontrer, imputer à un automobiliste de passage le ripage

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

du gravier, occasionné par cet automobiliste et non à la mobylette du gamin ou la tondeuse à gazon.
Cette difficulté est telle que les assureurs ont depuis longtemps renoncé à mettre en cause la responsabilité de l'automobiliste précèdent un véhicule sinistré pour un bris de glace dans des conditions identiques.
Mais c'est mon avis lequel ne parait pas partagé par tout le monde.

Par **mag62**, le **20/04/2018** à **20:15**

Merci pour cette réponse. L'extériorité est évidente. Seule la vitre extérieure du double vitrage comporte un impact, la vitre intérieure est intacte. Et cela n'a pas pu être fait battant ouvert, car il y a 1 vitres fixes de chaque côté d'une fenêtre, et l'impact est sur une partie fixe.

Par **morobar**, le **21/04/2018** à **08:07**

Vous faites une confusion.
La notion d'extériorité ne fait pas référence au positionnement de l'impact, mais à la nature étrangère (extérieure) à votre propre responsabilité.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés