



Assurance du locataire ou du propriétaire ?

Par **jilbi**, le **06/03/2010** à **12:21**

Bonjour,

La tempête a cassé le portail de la maison dont je suis **locataire**. L'agence immobilière qui gère cette location me dit que je dois faire réparer le portail et faire jouer mon assurance. N'est ce pas le **propriétaire** qui doit s'occuper de la remise en état de son bien et faire jouer son assurance ?

A quel article (de code/de droit) puis je me référer ?

Merci de vos réponses.

Par **aie mac**, le **06/03/2010** à **17:25**

bonjour

c'est bien au bailleur qu'il appartient de réparer ce portail et d'être indemnisé par son assureur. vous répondez des dommages qui surviennent sur le bien loué, sauf ce qui est du par fait d'un tiers ou cas de force majeure.

la tempête est pour vous un cas d'exonération légal.

vous étayerez votre réponse à l'agence par les articles [7c et 7dde la loi de 89](#), qui règle les rapports entre bailleur et locataire d'un logement en vide, et qui stipulent:

[citation]Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;

b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le

contrat de location ;

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 ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, **sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure** ;

e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe.

[/citation]

par ailleurs, votre assureur saura lui aussi remettre votre agence dans les clous.

Par **jilbi**, le **06/03/2010** à **21:41**

Merci de votre aide.

jlb