



## Assurances propriétaire/locataire, propriétaire: qui doit payer ?

Par **obby35**, le **03/05/2013** à **22:44**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison mise en location. Mon locataire a souscrit à une assurance habitation, et moi même j'ai une assurance propriétaire non occupant. Suite à un coup de vent, un arbre est tombé sur ma cabane de jardin, endommageant du matériel de mon locataire. Mon contrat de location ne prévoit pas que mon locataire soit responsable de l'entretien des arbres, je suis donc considéré comme responsable du sinistre. Mon assurance ne veut rien prendre en charge considérant que la garantie tempête ne peut jouer (pas de vent de plus de 100 km/h relevé ce jour là !). L'assureur de mon locataire se retourne contre moi et me demande dédommagement pour le matériel abimé. D'autre part, il me demande dédommagement sur la base du prix du neuf, alors que l'expert a estimé la valeur en prenant en compte la vétusté du matériel.

Selon vous, est-ce une situation acceptable ? Sans compter que mon assureur se désengage (ne m'assiste pas !) et que d'autre part, généralement les assurances ne sont pas promptes, elles, à rembourser des biens à valeur du neuf !!!

Merci d'avance pour vos conseils,

Cordialement.

Par **alterego**, le **03/05/2013** à **23:46**

Bonjour,

Pouvez-vous préciser la hauteur de l'arbre, avait-il été élagué ?

Avez-vous vérifié auprès de la station météorologique nationale l'intensité de l'évènement ?

Outre les exclusions spécifiques aux risques qui peuvent être couverts, les dommages dont vous faites état ne sont pas garantis sauf application des garanties Tempête et Catastrophes Naturelles, or ce n'est pas le cas, l'intensité de l'évènement étant insuffisante.

Locataire et propriétaire non occupant, vos assureurs vous opposeront une exclusion.

Cordialement

Par **chaber**, le **04/05/2013** à **08:24**

bonjour,

Un fort coup de vent n'est pas nécessairement classé "tempête" comme le dit votre assureur.

Les conditions générales de votre contrat en précisent les conditions: souvent 100 km/ ou d'autres bâtiments endommagés ans un rayon de 5 km.

S'il n'y a pas tempête, votre responsabilité civile propriétaire d'immeuble est engagée vis à vis des dommages subis par votre locataire

Cette responsabilité est généralement couverte par le contrat propriétaire non occupant.

Vous transmettez à votre assureur en LRAR la réclamation de l'assureur de votre locataire pour suite à donner.

Votre assureur devra, pour se dégager de votre responsabilité, consulter la météo

Le problème doit se traiter entre les compagnies d'assurances.

Par **obby35**, le **06/05/2013** à **21:18**

Merci pour vos réponses.

La météo a été consultée ! Pas de vent supérieurs à 100 km/h, et pas de dégâts significatifs constatés dans les environs. C'est pour ça que mon assureur ne veut pas prendre en charge le sinistre. Mais pour les biens de mon locataire ?!? Mon contrat d'assurance prévoit "Responsabilité civile du propriétaire à l'égard du locataire, des voisins ou des tiers à concurrence de 125000000 €". Cette responsabilité civile ne devrait-elle pas jouer ?

Cordialement.

Par **chaber**, le **07/05/2013** à **06:39**

bonjour

Pas de tempête = pas d'indemnisation pour vos dommages s'ils étaient garantis.

Par contre la responsabilité envers votre locataire est engagée. C'est pourquoi l'assureur du locataire effectue contre vous.

En cas de tempête, il n'y aurait pas de recours sous le prétexte de cas de force majeure

Par **obby35**, le **08/05/2013** à **15:27**

Très bien, donc ma responsabilité est engagée. Mais alors, est-ce que la clause de responsabilité civile de mon assurance à l'égard du locataire ne doit-elle pas jouer ? Et je me dis, que ce serait-il passé si quelqu'un avait été tué sous l'arbre ? Enfin, si je dois prendre en charge le dédommagement du locataire (biens matériels), dois-je le faire sur valeur du neuf, ou appliquer la décote de vétusté (définie par l'expert) ?

Merci de vos conseils.

Cordialement.

Par **chaber**, le **08/05/2013** à **19:06**

bonjour

[citation] Et je me dis, que ce serait-il passé si quelqu'un avait été tué sous l'arbre [citation]vous avez raison de vous poser la question vu la position de votre assureur[citation] la clause de responsabilité civile de mon assurance à l'égard du locataire ne doit-elle pas jouer ?[citation]lisez le lien de la Fédération française des sociétés d'assurances

[http://www.ffsa.fr/sites/jcms/c\\_53908/assurance-habitation-les-garanties-du-contrat-multirisques?cc=fn\\_7304](http://www.ffsa.fr/sites/jcms/c_53908/assurance-habitation-les-garanties-du-contrat-multirisques?cc=fn_7304)

Par **obby35**, le **08/05/2013** à **21:35**

Merci chaber pour ces infos. Je vais me retourner une nouvelle fois vers mon assureur. Peut-être avec ces éléments je serai plus convaincant !!!

Je vous tiens au courant du résultat.

Cordialement.

Par **obby35**, le **08/05/2013** à **22:45**

Allez, en attendant la réponse de mon assureur, voici un autre lien très explicite sur la couverture de la responsabilité civile :  
<http://vosdroits.service-public.fr/F2123.xhtml>

Par **chaber**, le **09/05/2013** à **11:31**

bonjour

si vous avez reçu réclamation de l'assurance de votre locataire, vous pouvez lui accuser réception en l'informant que vous la transmettez à votre assureur Propriétaire Non occupant: Cie XXXXX, Agent ou courtier XXXXX avec adresse, N° de contrat YYYYYY.

Vous transmettez cette réclamation à votre assureur pour suite à donner en LRAR

Bien entendu, vous gardez un double de vos courriers