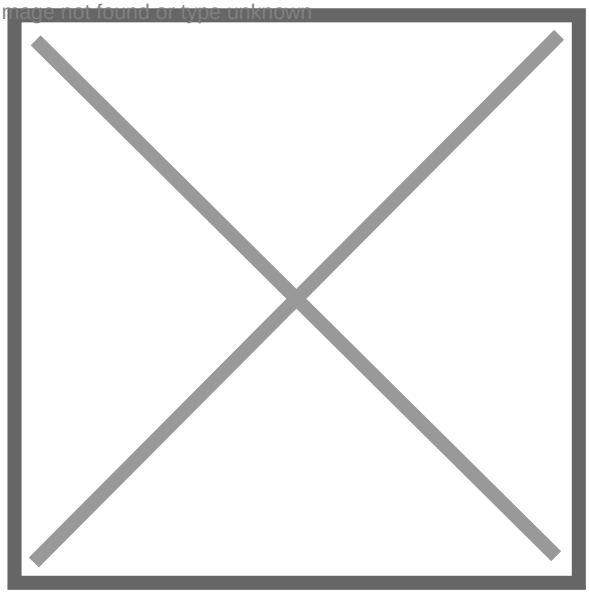
Image not found or type unknown



Dégat des eaux dans maison en location: remboursement

Par **didouaz**, le **05/01/2017** à **07:31**

Bonjour,

Nous avons constate des degats des eaux lies a une fuite au niveau de la bonde d'une baignoire dans une maison que nous mettions en location. L'assurance contactee le jour de l'etat des lieux (les locataires ne nous en avaient pas avertis) a ete avertie des degats et a fait passer son expert assez rapidement (la semaine suivante). Trois mois plus tard nous nous trouvons dans un cercle viscieux: l'agent d'assurance nous dit etre d'accord avec le montant accordé par l'expert (montant de 25% plus bas que celui du devis que nous avions presenté) et nous dit que nous pouvons commencer les travaux mais l'expert d'assurance (notre assurance) nous dit qu'il souhaite convoquer l'expert de l'assurance adverse car la bonde de la baignoire est "accessible" donc c'est eux qui devraient couvrir les degats d'apres lui.

Nous ne voulons pas commencer les travaux de peur de cacher l'evidence au cas ou l'expert de la partie adverse devait passer. D'ailleurs il a ete convoqué en décembre, a du changer la date et s'est mis d'accord avec l'expert de notre assurance mais comme la maison est inhabitée et que nous ne sommes pas sur place, personne n'etait là pour l'accueillir.

Donc a ce jour nous sommes a plus de 3 mois de perte de loyer, sans doute 4 au moins d'ici la fin des travaux si nous commençons d'ici peu. De plus les prestataires, que nous avons deja pas mal de problemes a trouver, commencent a perdre patience car nous devons repousser la date de debut des travaux sans etre surs de savoir quand commencer.

Nos questions:
- pouvons nous commencer les travaux puisque nous avons l'accord de notre assureur que le montant donné par l'expert sera reglé (montant confirmé par email uniquement, aucune lettre

d'acceptation d'indemnité ne nous a ete envoyée ni de date ferme de paiement fixée)
- devrions nous discuter le montant diminué de 25% par l'expert par rapport au devis qui correspondra sans doute au montant de la facture, sans aucune raison donnée (vetusté ou autre).
- que se passe-t-il s'il s'avere que le montant final est plus elevé si par exemple le parquet est abimé a la depose et doit etre remplacé car ne peut pas etre reposé?
- nous avons demandé a l'assurance de nous dédommager pour les 3-4 mois de loyer perdus, ils ne sont d'accord que pour couvrir les 15 jours correspondants à la durée des travaux alors que la raison pour laquelle la maison n'est pas relouée est due au fait qu'il a fallu retarder les travaux pour les passages d'experts.
- un expert d'assuré pourrait-il nous aider a sortir de cette situation plus rapidement? En avez vous a proposer et quels sont les délais?

Merci d'avance.

Par **chaber**, le **05/01/2017** à **09:52**

bonjour

[citation]Nous avons constate des degats des eaux lies a une fuite au niveau de la bonde d'une baignoire dans une maison que nous mettions en location. L'assurance contactee le jour de l'etat des lieux (les locataires ne nous en avaient pas avertis) a ete avertie des degats et a fait passer son expert assez rapidement (la semaine suivante).[/citation]Quelle assurance? la votre ou celle du locataire?

Convention CIDRE (Convention d'Indemnisation Directe et de Renonciation à recours en dégâts des Eaux). Cette convention stipule en effet que si le sinistre survient pendant la période du préavis, il n'est pas à la charge de l'assureur du locataire mais à la charge de l'assureur du propriétaire....si le propriétaire a bien pris une assurance "propriétaire non occupant" dite encore "propriétaire bailleur". Donc la votre.

[citation]- devrions nous discuter le montant diminué de 25% par l'expert par rapport au devis qui correspondra sans doute au montant de la facture, sans aucune raison donnée (vetusté ou autre).[/citation] les experts ne suivent pas systématiquement les devis qui sont souvent s gonflés.

[citation]- nous avons demandé a l'assurance de nous dédommager pour les 3-4 mois de loyer perdus, ils ne sont d'accord que pour couvrir les 15 jours correspondants à la durée des travaux[/citation]normal

[citation]- un expert d'assuré pourrait-il nous aider a sortir de cette situation plus rapidement? En avez vous a proposer et quels sont les délais?[/citation]ses honoraires seraient pris en charge à 50% par votre assureur (généralement prévus au contrat). Vu le retard déjà pris une telle intervention retarderait encore d'environ 1 mois toute la procédure.

[citation]- que se passe-t-il s'il s'avere que le montant final est plus elevé si par exemple le parquet est abimé a la depose et doit etre remplacé car ne peut pas etre reposé?[/citation]il vous appartient d'être très vigilant lors des expertises

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **aie mac**, le **05/01/2017** à **23:10**

Bonjour

Quel est le chiffrage des dommages?
- suivant le devis fourni;
- suivant le montant arrêté par l'expert.

Quelle est l'origine exacte du sinistre?

Par **didouaz**, le **06/01/2017** à **08:15**

Merci pour vos reponses! Dommages chiffrés a 6500 Euros selon devis etabli par le prestataire que nous avons choisi (pas beaucoup de choix vu qu'ils sont tous débordés de travail). L'expert de notre assurance a accepté le montant de 4500 Euros sans donner de raison (sans doute à cause de la coutume de devis gonflés (pas notre cas) ou alors pour vétusté et dans ce cas il semblerait que nous puissions récupérer la partie décotée pour vétusté après présentation des factures donc après preuve que le travail a bien été réalisé.

L'origine du sinistre est une fuite au niveau de la bonde de la baignoire. Le locataire plutot que de nous avertir a laisse les degats se realiser et finalement quand l'eau arrivait a couler par le plafond a l'etage inferieur ils ont decide d'arreter d'utiliser la baignoire jusqu'a leur sortie des lieux. Nous avons donc decouvert les dommages a l'etat des lieux de sortie. Ce qui est injuste est que le systeme laisse le locataire s'en sortir sans aucune penalite alors que nous devons payer la difference entre le devis réel et la somme acceptée par l'assurance. Bien sur le locataire avait pris soin d'affecter le montant de la caution au dernier mois de loyer ce qui meme si illegal semble être pratique courante car non pénalisé en règle générale.

Par **aie mac**, le **06/01/2017** à **09:07**

Ce serait quand meme bien de savoir si le montant accepté de 4500€ est vd ou van... rien que pour vous rendre compte si vos récriminations sont fondées... ou pas.
Si ce montant est vd, vous ne serez donc lésé en rien et les conclusions que vous en tirez, inexactes.

Le montant, quel qu'il soit, met ce sinistre hors gestion conventionnelle; dès lors, votre locataire (ou du moins son assureur) repondra de ces dommages s'il en est responsable. Ce que vous en dites permet de douter de ce dernier point, auquel cas vous serez perdant de votre franchise.
Si sa RC est vraiment engagee, comme semble pouvoir le penser l'expert (mais hors joint, il a à mon avis tort), elle vous sera remboursée a l'aboutissement de recours de votre assureur.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **06/01/2017** à **09:55**

[citation] Ce qui est injuste est que le systeme laisse le locataire s'en sortir sans aucune penalite[/citation]
Bonjour,
Ceci est faux !
D'après ce que vous expliquez, la responsabilité du locataire est ici totalement engagée.
Vous auriez même pu vous passer de faire intervenir votre assurance, il vous suffisait de faire effectuer les travaux et de les refacturer à votre locataire, du moins, si l'état des lieux a été correctement rédigé...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés